



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB314 Real Estate Business Feasibility Studies หลักสูตร 56/58

RB415 Real Estate Business Feasibility Studies หลักสูตร 61

ภาค 1/2564 Section : 4500/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

1. อาจารย์ผู้สอน/ผู้รับผิดชอบรายวิชา พร้อมข้อมูลการติดต่อ (Lecture and Course Administrator with Contact Information)

รศ.รมิดา (พัชรา) พัทธราวิช คณะพาณิชยฯ (รังสิต) ชั้น 7 ห้อง 725

อังคาร 13.30 น. - 16.30 น.

E-mail: rb415bre@gmail.com

Line Group <https://line.me/R/ti/g/xk35GhkJIW>



2. วันและเวลาบรรยาย (Class Date and Time) : ห้องบรรยาย (Classroom) :

อังคาร เวลา 13.30 น. - 16.30 น.

บรรยายออนไลน์

3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

- 3.1 เพื่อให้นักศึกษาเข้าใจหลักการและขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการอสังหาริมทรัพย์
- 3.2 เพื่อให้นักศึกษาสามารถประยุกต์ใช้ความรู้ในการตัดสินใจว่าจะลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือไม่
- 3.3 เพื่อให้นักศึกษาสามารถวิเคราะห์ผลกระทบของปัจจัยต่างๆต่อความเป็นไปได้โครงการอสังหาริมทรัพย์

4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

คุณธรรม จริยธรรม	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ขององค์กรและสังคม	นักศึกษาเข้าเรียน ส่งงาน ตามวันและเวลาที่กำหนด และทำรายงานด้วยตนเอง
ความรู้	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญเกี่ยวกับกระบวนการบริหารธุรกิจ ในด้านการวางแผน การจัดโครงสร้างองค์การ การปฏิบัติการ การควบคุมและการประเมินผลการดำเนินงาน รวมทั้งการปรับปรุงแผนงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์	นักศึกษาสามารถวิเคราะห์ข้อมูลได้ตามขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ โดยอ้างอิงข้อมูล ณ ปัจจุบัน และปรับปรุงโครงการให้เหมาะสมกับสถานการณ์

ทักษะทางปัญญา	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
1. มีความคิดวิเคราะห์อย่างเป็นระบบ และมีเหตุผล คิดอย่างสร้างสรรค์ สามารถบูรณาการความรู้ จากสาขาวิชาชีพ ที่ศึกษาและประสบการณ์เพื่อใช้ในการแก้ปัญหาทางธุรกิจและสถานการณ์ทั่วไป 2. สามารถคิดค้นทางเลือก วิเคราะห์ทางเลือกและผลกระทบจากทางเลือกอย่างรอบด้าน มีความสามารถในการตัดสินใจเลือกทางเลือกที่สอดคล้องกับสถานการณ์ ทำให้เกิดการได้เปรียบทางการแข่งขันทางธุรกิจ	1. นักศึกษาสามารถวิเคราะห์ข้อมูลอย่างเป็นระบบ มีการนำข้อมูลกฎหมาย การตลาด ก่อสร้าง การเงิน มาวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย 2. นักศึกษานำข้อมูลที่หลากหลาย ครอบคลุม มาวิเคราะห์และเลือกทางเลือกที่เหมาะสมในการพัฒนาสำหรับที่ดินแปลงนั้น
ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม และสามารถปรับตัวเชิงวิชาชีพได้	นักศึกษาทำงานเป็นกลุ่ม โดยสลับกันนำเสนอข้อมูล เพื่อให้เข้าใจบทบาทและหน้าที่ในการทำงานของตนเองได้อย่างเหมาะสม
ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
สามารถสื่อสารเพื่ออธิบายและสร้างความเข้าใจใน รูปแบบการพูด การเขียน ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่แตกต่างกัน ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น	นักศึกษามีทักษะในการสื่อสารในด้านต่างๆ นำเสนอ งานได้เหมาะสม จากงานที่ได้รับมอบหมายในวิชา

5. กฎกติกา / เกณฑ์การตัดเกรด (Course Rules , Grading Criteria)

รายงานการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ (Paper)	30%
การมีส่วนร่วมในชั้นเรียน (Class Participation)	10%
Assignment, ทดสอบย่อย (Quiz), mini paper	40%
การสอบปลายภาค (Final Examination)	<u>20%</u>
รวม	<u>100%</u>

วัน – เวลาสอบกลางภาค ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน - เวลาสอบไล่ ศุกร์ที่ 3 ธันวาคม 2564 เวลา 09:00 - 12:00 น.

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W” 16 – 19 ส.ค. 2564

6. เอกสารอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ตำราหลัก :

การศึกษาความเป็นไปได้โครงการอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Project Feasibility Studies)

โดย รศ.รณิดา พัชรวาณิช

ตำราประกอบ :

1. Modern Real Estate (5 edition). Charles H. Wurtzebach and Mike E. Miles.
2. Real Estate Development Principles and Process 3rd edition. Mike E. Miles et al.
3. Commercial Real Estate Analysis and Investments. David M. Geltner and Norman G. Milller,
4. Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business 3rd edition. Richard Peiser and David Hamilton
5. CB Richard Ellis (Thailand) Co. Ltd., Bangkok Property Report

7. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

	Date	Description	Lecturer
1	10 ส.ค.64	กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Introduction to Real Estate Development Process - Overall Development Process 8 Stages - Stage 1 Inception of Idea ตำราหลัก : กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	รศ.รณิดา พัชรวาณิช
2	17 ส.ค.64	การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งและกายภาพ Location and Physical Feasibility Study - Location - Land Shape and Size - Environment - Land Price - Case Study ตำราหลัก : การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งและกายภาพ	รศ.รณิดา พัชรวาณิช
3	24 ส.ค.64	กฎหมายด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Law and Regulation - กฎหมายผังเมือง - กฎหมายควบคุมอาคาร	รศ.ไตรรัตน์ จารุทัศน์

	Date	Description	Lecturer
		- กฎหมายจัดสรรที่ดิน - การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดตามกฎหมายกำหนด ตำราหลัก : กฎหมายด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	
4	31 ส.ค.64	การวิเคราะห์การตลาดอสังหาริมทรัพย์ Market Feasibility Study - เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย - ขั้นตอนการวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ - ข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์ - Trade Area ตำราหลัก : การวิเคราะห์ภาพรวมด้านการตลาด	รศ.รมิดา พัชรวานิช
5	7 ก.ย.64	การวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการเบื้องต้น Pre Feasibility Study - การวิเคราะห์เชื่อมโยงทำเลที่ตั้ง กายภาพ กฎหมาย การตลาด และการเงิน - การวิเคราะห์ทางเลือกในการพัฒนาโครงการ - Presentation ตำราหลัก : การวิเคราะห์ความเป็นไปได้โครงการเบื้องต้น	รศ.รมิดา พัชรวานิช
6	14 ก.ย.64	การวิเคราะห์ด้านการตลาด (โครงการแนวราบ) Market Feasibility Study - Trade Area - Demand and Supply - Competitors Analysis and Market Survey - Marketing Concept - Marketing Mix (4P) - Marketing Plan and Budget in each month ตำราหลัก : การวิเคราะห์ภาพรวมด้านการตลาด อุปสงค์ และอุปทานในตลาด ส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mix)	รศ.รมิดา พัชรวานิช
7	21 ก.ย.64	การเชื่อมโยงการตลาดและการเงิน Linkage between Market and Finance - Product and Price	รศ.รมิดา พัชรวานิช

	Date	Description	Lecturer
		- Place and Promotion - Different between Sale and Lease Property - Cash Flow of Sale and Lease Property - Presentation ตำราหลัก : ส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mix) กระแสเงินสดโครงการ	
สอบกลางภาค 26 ก.ย. – 3 ต.ค. 2564 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	5 ต.ค.64	การวิเคราะห์ด้านการตลาด (โครงการแนวสูง) Market Feasibility Study - Trade Area - Demand and Supply - Competitors Analysis and Market Survey - Marketing Concept - Marketing Mix (4P) - Marketing Plan and Budget in each month ตำราหลัก : การวิเคราะห์ภาพรวมด้านการตลาด อุปสงค์ และอุปทานในตลาด ส่วนประสมทางการตลาด (Marketing Mix)	
9	12 ต.ค.64	การวิเคราะห์ด้านการก่อสร้าง Construction Feasibility (โครงการแนวราบ) - ผังโครงการ - Construction Cost: บ้าน สาธารณูปโภคส่วนกลาง - Construction Contract - Construction Phase - Cost Construction in each period ตำราหลัก : การก่อสร้างโครงการ	คุณวิชานัน ศุภจรรยา
10	19 ต.ค.64	การเชื่อมโยงการก่อสร้างและการเงิน Linkage between Construction and Finance - ผังโครงการและยอดขาย - ผังโครงการและต้นทุน	รศ.รมิดา พัชรวานิช

	Date	Description	Lecturer
		- การเชื่อมโยงเฟสก่อสร้างและต้นทุนก่อสร้าง - ค่าก่อสร้าง ตำราหลัก : การก่อสร้างโครงการ กระแสเงินสดโครงการ	
11	26 ต.ค.64	Project Management (โครงการแนวสูง) - Defining Project - Construction Cost - Project Plan: Gantt Chart - Project Time, Costs - Managing Risk - Cost Construction in each period ตำราหลัก : การก่อสร้างโครงการ	คุณจรงค์ เจียมอนุกุลกิจ
12	2 พ.ย.64	การวิเคราะห์ด้านการเงิน Finance Feasibility Study - เงินลงทุนโครงการ - รายได้โครงการ - ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร - ภาษีที่เกี่ยวข้อง - กระแสเงินสดโครงการ ตำราหลัก : กระแสเงินสดโครงการ	รศ.รมิดา พัทธราวนิช
13	9 พ.ย.64	การวิเคราะห์ด้านการเงิน Finance Feasibility Study - Weighted Average Cost of Capital (WACC) - NPV, IRR - Sensitivity and Scenario Analysis ตำราหลัก : เครื่องมือการวิเคราะห์โครงการลงทุน	รศ.รมิดา พัทธราวนิช
14	16 พ.ย.64	Overall Feasibility Study : Case study	รศ.รมิดา พัทธราวนิช
15	23 พ.ย.64	Presentation	รศ.รมิดา พัทธราวนิช

Assignment

1. รายงานใน Assignment

- ค้นหาหนังสือภาษาอังกฤษหรือหนังสือภาษาไทยหรือเอกสารประกอบอื่นๆ ที่มีทฤษฎีและการนำไปปฏิบัติในหัวข้อที่นักศึกษาเลือก และนำมาจัดทำเป็นรายงานในหัวข้อนั้นๆ โดยการอ้างอิงแหล่งที่มาของข้อมูลให้เป็นไปตามหลักการเขียนบทความ
- กำหนดส่งวันที่ **19/10/64**

2. รายงานการศึกษาความเป็นไปได้โครงการอสังหาริมทรัพย์

1. ให้นักศึกษาแต่ละกลุ่ม เลือกแปลงที่ดินว่างเปล่า และทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้โครงการอสังหาริมทรัพย์ความยาวเนื้อหาไม่เกิน 40 หน้า ใช้แบบอักษร TH SarabunPSK ขนาด 16 กั้นหน้า หลัง 1 นิ้ว
2. รูปเล่มรายงาน ให้ประกอบด้วย หน้าปก สารบัญ เนื้อหา (ไม่เกิน 40หน้า) โดยอย่างน้อยต้องมีหัวข้อดังต่อไปนี้
3. **Present วันที่ 23 พย 64** และจะมีการสอบใน class วัน Present
 - จัดส่ง File Report (*.doc, *.pdf) วันที่ **19/11/64**
 - File Presentation (*.ppt, *.pdf) วันที่ **22/11/64** ก่อน 12:00 น.

บทที่ 1 การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งและกายภาพ

- 1.1 ภาพรวมของทำเลที่ตั้ง (ที่ตั้งโครงการ / การเข้าถึงที่ดิน)
- 1.2 แผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม
- 1.3 สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง
- 1.4 กายภาพที่ดิน (เอกสารสิทธิ์ / ภาระผูกพัน / สภาพที่ดินปัจจุบัน)
- 1.5 ราคาประเมินที่ดินราชการ และราคาตลาด
- 1.6 โครงการที่เหมาะสมจากการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งและกายภาพ

บทที่ 2 การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย

- 2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เช่น พรบ. ผังเมือง พรบ. ควบคุมอาคาร เป็นต้น

บทที่ 3 การกลั่นกรองทางความคิด

- 3.1 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านทำเลที่ตั้งและกายภาพ
- 3.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านการเงินเบื้องต้น
- 3.3 สรุปทางเลือกการพัฒนาโครงการ (เหลือเพียงแค่ 1 ทางเลือกที่ดีที่สุด เพื่อนำไปวิเคราะห์ต่อไป)

บทที่ 4 การวิเคราะห์ด้านการตลาด

- 4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 4.2 การวิเคราะห์อุปสงค์ และอุปทาน (กำหนด Trade Area และวิเคราะห์คู่แข่ง)
- 4.3 การวิเคราะห์ SWOT
- 4.4 การแบ่งส่วนตลาด ลูกค้าเป้าหมาย และตำแหน่งทางการตลาด (STP Strategy)
- 4.5 ส่วนผสมทางการตลาด (Marketing Mix-4Ps)

บทที่ 5 การวิเคราะห์ด้านการเงิน

- 5.1 เงินลงทุน
- 5.2 ต้นทุนของเงินทุน (คำนวณโดยใช้สูตร WACC)
- 5.3 รายได้และรายจ่ายโครงการ
- 5.4 การประมาณการกระแสเงินสดโครงการ
- 5.5 การวิเคราะห์และประเมินโครงการ (สรุป NPV IRR)

บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา

บรรณานุกรม