



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB212 Introduction to Real Estate Valuation ภาค 1/2562 Section :2300/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

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

อาจารย์ ดร. ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ และอาจารย์พิเศษ

มธ. ศูนย์รังสิต ห้อง 606 คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

มธ. ศูนย์ท่าพระจันทร์ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

เบอร์โทรศัพท์ 0939659597

Email: choochart@tbs.tu.ac.th

2. วันและเวลาบรรยาย (Class Date and Time) : ทุกวันอังคาร เวลา 09.30-12.30 น.

ห้องบรรยาย (Classroom) : ห้อง SC3046

3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

1. ให้นักศึกษาเข้าใจแนวคิดและหลักการเบื้องต้นของการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
2. ให้นักศึกษาฝึกปฏิบัติทำรายการการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
3. ให้นักศึกษามีทักษะและสามารถนำหลักการเบื้องต้นไปประยุกต์ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสลับซับซ้อนต่อไป

4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

คุณธรรม จริยธรรม	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
1. มีความพอเพียงเป็นหลักในการดำเนินชีวิต โดยยึดแนวคิดความพอประมาณ ความมีเหตุผลและการสร้างภูมิคุ้มกัน	1.มีความพอเพียงเป็นหลักในการดำเนินชีวิต โดยยึดแนวคิดความพอประมาณ ความมีเหตุผลและการสร้างภูมิคุ้มกัน
2. มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ขององค์กรและสังคม	2 มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ในห้องเรียน
ความรู้	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านบริหารธุรกิจ	มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ทักษะทางปัญญา	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่งและมีประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการใช้งานตามสถานการณ์แวดล้อมทางธุรกิจ	สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่งและมีประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการใช้งาน
ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม และสามารถปรับตัวเชิงวิชาชีพได้	สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม
ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
สามารถสื่อสารเพื่ออธิบายและสร้างความเข้าใจในรูปแบบการพูด การเขียน ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่แตกต่าง กัน ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น	สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม

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

การประเมินผล

ที่	รายละเอียด	สัดส่วนของการประเมิน
1	Participation	10%
2	Assignment 1 รายงานการสำรวจทรัพยากรสิน	10%
3	Assignment 2 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพยากรสิน	15%
4	Case + Presentation คะแนนประกอบด้วย - H & B 5% - ตลาด 5% - ต้นทุน 5% - รายได้ 10%	25%
5	Final exam	40%
Total		100%

วัน และเวลาสอบกลางภาค:

ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่

18 ธันวาคม 2562 (13.00-16.00 น.)

6. เอกสารการอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ตำราหลัก :

1. ไพโรจน์ ชิงศิลป์.2538. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน.กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาฯ.419หน้า
2. Appraisal Institute.2008.13th ed., The Appraisal of Real Estate. 742 Pages.
3. มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย, สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ตำราอ่านประกอบ :

1. R T M Whipple, 2006, 2nd ed., Property Valuation and Analysis,Australasia: Thomson Reuters (Professional) Australia Limited.
2. หนังสือพิมพ์ และวารสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และการประเมินราคาทรัพย์สิน
3. เอกสารประกอบคำบรรยาย

7. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
1	13 ส.ค.62	- ชี้แจงแผนการเรียนการสอน การวัดผล - อสังหาริมทรัพย์และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - ธรรมชาติของมูลค่า - นิยามของมูลค่า - มูลค่า ราคา และต้นทุน - แนวคิดและ หลักการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - มาตรฐานและจรรยาบรรณของนักประเมิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
2	20 ส.ค.62	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน (1) ที่ดิน (1) - เอกสารสิทธิ์ที่ดิน - ราคาที่ดินตามบัญชีประเมินทุนทรัพย์	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน - การคมนาคม - สิ่งแวดล้อม - ระบบสาธารณูปโภค	
3	27 ส.ค.62	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน (2) ที่ดิน (2) - ข้อกำหนดผังเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดิน - ทางเข้าออก - การเวนคืน - การรอนสิทธิอื่นๆ - กฎหมายอื่นๆ ที่ควรทราบในการประเมินมูลค่าที่ดิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วิรุณ
4	3 ก.ย.62	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน (3) อาคาร - สิ่งปลูกสร้าง - อาคารและการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร - ลักษณะและองค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร - การเขียนแผนที่ตั้งทรัพย์สิน และผังสิ่งปลูกสร้าง - การจัดทำรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วิรุณ
5	10 ก.ย.62	การดูงานนอกสถานที่ การสำรวจทรัพย์สินเพื่อการประเมินมูลค่า - การสำรวจกายภาพที่ดิน และสิ่งแวดล้อม - การสำรวจข้อมูลตลาดทรัพย์สิน - การสำรวจกายภาพอาคาร และการวัดระยะ ** นักศึกษาที่ไม่ได้ร่วมดูงานนอกสถานที่ อนุญาตให้ส่งรายงานการสำรวจทรัพย์สินเป็นงานเดี่ยว แต่จะมีคะแนนเต็มของรายงานคิดเป็น 70% เมื่อเทียบกับคะแนนเต็มของนักศึกษาที่ร่วมดูงาน**	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วิรุณ
6	17 ก.ย.62	การนำเสนอ - การนำเสนอรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วิรุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
7	27 ก.ย. 62	การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด - การวิเคราะห์กฎหมายและกายภาพ - การวิเคราะห์ตลาด - การวิเคราะห์ผลิตภาพสูงสุด - การวิเคราะห์ความเหมาะสมในการพัฒนา ข้อสมมุติฐานพิเศษ Case วิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
สัปดาห์สอบกลางภาค 29 ก.ย. , 1- 6 ต.ค. 2562 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	8 ต.ค.62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีตลาด - เทคนิควิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยการปรับแก้ราคาซื้อขาย - เทคนิค WQS	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
9	15 ต.ค.62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (2) - Case : ที่ดิน (1) - Case : ที่ดิน (1) - Case : ที่อยู่อาศัย (1) - Case : ที่อยู่อาศัย (2) - การนำเสนอกรณีศึกษา	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
10	22 ต.ค.62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (1) - หลักการและแนวคิดที่ใช้ - เทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์ - การประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร - การประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารตามบัญชีต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมวิชาชีพ - การวิเคราะห์ค่าเสื่อม	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
11	29 พ.ย. 62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (2) - Case : อาคาร 1 - Case : อาคาร 2 - Case : อาคาร 3 - การนำเสนอกรณีศึกษา	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
12	5 พ.ย. 62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีรายได้ - การสืบค้นข้อมูลและการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด - การวิเคราะห์รายได้จากการดำเนินการสุทธิ - การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิค Direct Capitalization	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
13	12 พ.ย. 62	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (2) - การวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น - การประมาณการกระแสเงินสด ทรัพย์สิน - การวิเคราะห์อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิคคิดลดกระแสเงินสด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
14	19 พ.ย. 62	รายได้ (3) - Case : โรงแรม 1 - การนำเสนอกรณีศึกษา	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
15	26 พ.ย. 62	รายได้ (4) - Case : โรงแรม 2 - การนำเสนอกรณีศึกษา	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
สัปดาห์สอบปลายภาค 2-4 ,6-9 ,11-18 ธ.ค. 2562			

Assignment 1 รายงานการสำรวจทรัพย์สิน (10%)

ให้นักศึกษาทำรายงาน โดยให้จัดทำรายงานเป็น งานกลุ่ม กลุ่มละ 2-3 คน (รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ให้นักศึกษาสามารถประมวลความรู้ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับระหว่างการศึกษิตตามรายวิชา โดยมุ่งเน้นให้นักศึกษาเกิดความเข้าใจในกายภาพทรัพย์สินและตลาดทรัพย์สินซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในลำดับต่อไป)

ข้อมูลทรัพย์สินที่จะต้องนำเสนอในรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

- ข้อมูลเชิงกายภาพของทรัพย์สิน เช่น ขนาด รูปร่างของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินและสิ่งปลูกสร้าง
- ข้อมูลตลาดของที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ
- รายละเอียดอื่นๆ ของทรัพย์สิน ฯลฯ

เนื้อหาของรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วย

- รายงานการสำรวจทรัพย์สิน
- แผนที่ตั้งทรัพย์สิน ผังที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รายงานการสำรวจข้อมูลตลาด

กำหนดส่ง 17 กันยายน 2562 (7%) ส่งมาที่ Email : rb212rb@gmail.com

การนำเสนอในชั้นเรียน (3%) *** นักศึกษาที่ไม่เข้าร่วมการนำเสนอในชั้นเรียนจะไม่ได้คะแนนส่วนนี้***

Assignment 2 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทที่อยู่อาศัย (15%)

ให้นักศึกษาทำรายงานโดยการ ประเมินมูลค่าบ้านพักอาศัยของตนเอง (หรือของคนรู้จักของท่าน) โดยใช้วิธีต้นทุนและวิธีตลาด โดยให้จัดทำรายงานเป็น งานเดี่ยว (รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ให้นักศึกษาเกิดความเข้าใจในหลักการการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น สามารถประมวลความรู้ทางด้านการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับระหว่างการศึกษิตตามรายวิชา และสามารถเรียบเรียงองค์ความรู้ดังกล่าวให้เป็นไปตามรูปแบบรายงานมาตรฐาน)

โดยข้อมูลทรัพย์สินที่จะต้องนำเสนอในรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

- ขนาดและรูปร่างของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน
- ข้อมูลเชิงกายภาพของสิ่งปลูกสร้าง
- ข้อมูลตลาดของที่ดินและที่อยู่อาศัยที่ใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ
- รายละเอียดอื่นๆ ของทรัพย์สิน ฯลฯ

เนื้อหาของรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วย

- รายงานการสำรวจทรัพย์สิน
- แผนที่ตั้งทรัพย์สิน ผังที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รายงานการสำรวจข้อมูลตลาด
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินและกระดาษทำการ

กำหนดส่งรายงานวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 ส่งมาที่ Email : rb212rb@gmail.com