



## เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB313 Real Estate Finance and Investment หลักสูตร 56

RB313 Real Estate Finance, Investment and Business Strategy หลักสูตร 61

ภาค 1/2562 Section/Group : 7800/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

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

ผศ. จิตตาภรณ์ ศรีบุญจิตต์ email: jittaporn@hotmail.com ; 087-726-8988 Executive Office (พฤณี อีสระกำพต)

ผู้ช่วยสอน ดังต่อไปนี้

Mr. Purti Isarakamphot

R.E. & Life Creation, Co., Ltd,

Director of Operations, Human Resources, and Marketing

Tel: 087- 726-8988 Email: [purti@relc360.com](mailto:purti@relc360.com)

Mr. Komsit Tantimuratha

Gold Medal Partnership,

Managing Director

Tel: 081-279-3233 Email: [aeyaey100@hotmail.com](mailto:aeyaey100@hotmail.com)

Piyawat Choopraserdchok

Founder, CEO of Nario Group Co., Ltd.

Tel: 063-878-7876 Email: [piyawat.cpsc@gmail.com](mailto:piyawat.cpsc@gmail.com)

### 2. วันและเวลาบรรยาย (Class Date and Time) : พฤหัสบดี เวลา 13.30-16.30 น.

ห้องบรรยาย (Classroom) : ห้อง 231Y คณะเศรษฐศาสตร์

### 3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

ศึกษาลักษณะ วิธีการ กฎระเบียบ กระบวนการ ผลกระทบและวิเคราะห์ความเสี่ยงตลาดการเงินและการลงทุน แหล่งเงินทุน หลักเกณฑ์พิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินปัญหาและอุปสรรคทางการเงิน ในการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ วิเคราะห์เครื่องมือทางการเงิน และการลงทุน ตลอดจนปัจจัยและผลกระทบด้านการเงินและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

### 4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

| คุณธรรม จริยธรรม                                                                                                                      | ผลลัพธ์ที่คาดหวัง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และ ข้อบังคับต่าง ๆ ขององค์กรและสังคม                                                         | 1.1 ปฏิบัติตาม course outline<br>1.2 มาตรงเวลาที่ 13.30 น. ยกเว้นแต่อาจารย์มีการบอกกล่าวอย่างอื่น<br>1.3 แสดงความเคารพโดยการแต่งตัวแบบฟอร์ม นักศึกษา และรองเท้าหุ้มส้น ยกเว้นมาร้องขอเป็นกรณีพิเศษ<br>1.4 ห้ามใช้อุปกรณ์มือถือหรือ electronic ใดใดยกเว้นกรณีที่อาจารย์อนุญาต (สามารถขออาจารย์เป็นรายครั้งได้ หากมีกรณีฉุกเฉิน)<br>1.5 เข้าออกห้องเรียนโดยยังมีการเรียนการสอน ต้องขออนุญาต<br>1.6 อื่น ๆ ตามที่อาจารย์กล่าวในห้องเรียนหรือสื่อสารให้ทราบระหว่างเทอมหรือก่อนเปิดเทอมเพื่อเป็นการเตรียมตัว |
| 2. มีความรู้ความเข้าใจในหลักจริยธรรม คุณธรรมที่มีความสำคัญทางธุรกิจ สามารถจัดการปัญหาทางคุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณวิชาชีพทางธุรกิจ | 2.1 มีการเตรียมตัวอ่านหนังสือตำรา เนื้อหาต่าง ๆ ที่บอกกล่าว ก่อนเรียน<br>2.2 มีการเตรียมตัวหาความรู้รอบตัวที่เกี่ยวข้องก่อนเข้าเรียน<br>2.3 ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของ จริยธรรม ของมาตรฐานและจรรยาบรรณผู้ประเมินทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะของ กสท CFA and CPA ในส่วนที่เกี่ยวข้องของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย<br>2.4 และอื่น ๆ ที่ร้องขอหรือกล่าวถึง                                                                                                                                              |

| ความรู้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ผลลัพธ์ที่คาดหวัง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านบริหารธุรกิจ</p> <p>2. มีความรู้เกี่ยวกับความก้าวหน้าทางวิชาการและวิชาชีพด้านบริหารธุรกิจ รวมทั้งมีความเข้าใจในสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงและผลกระทบอย่างเท่าทัน</p>                                                                                                                                                          | <p>1.1 เห็นภาพรวม ความสำคัญและความเกี่ยวข้องของการทำธุรกิจ และการวิเคราะห์โครงการที่อยู่ในธุรกิจหรือบริษัทนั้น ๆ</p> <p>1.2 เข้าใจกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโดยรวมและที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</p> <p>1.3 อื่น ๆ ที่ร้องขอ</p> <p>2.1 รับรู้และเข้าใจนวัตกรรมใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เรียน</p> <p>2.2 อื่น ๆ ที่ร้องขอ</p>                                                                                                                           |
| ทักษะทางปัญญา                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ผลลัพธ์ที่คาดหวัง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>1. มีความคิดวิเคราะห์อย่างเป็นระบบ และมีเหตุผลคิดอย่างสร้างสรรค์ สามารถบูรณาการความรู้จากสาขาวิชาชีพ ที่ศึกษาและประสบการณ์เพื่อใช้ในการแก้ปัญหาทางธุรกิจและสถานการณ์ทั่วไป</p> <p>2. สามารถคิดค้นทางเลือก วิเคราะห์ทางเลือกและผลกระทบจากทางเลือกอย่างรอบด้าน มีความสามารถในการตัดสินใจเลือกทางเลือกที่สอดคล้องกับสถานการณ์ ทำให้เกิดการได้เปรียบทางการแข่งขันทางธุรกิจ</p> | <p>1.1 สามารถผนวกวิชากฎหมายธุรกิจ วิชากฎหมายอสังหาริมทรัพย์ วิชาบัญชี วิชาการเงิน วิชาต่าง ๆ ที่เรียนมา</p> <p>ในเทอมต่าง ๆ ก่อนหน้านี กับวิชานี้</p> <p>1.2 มีกรอบความคิดแนวทางในการแก้ไขปัญหาและตัวบ่งชี้ถึงผลสำเร็จ</p> <p>1.3 อื่น ๆ ที่ร้องขอ</p> <p>2.1 สามารถคิดค้นทางเลือก วิเคราะห์ทางเลือกและผลกระทบจากทางเลือกอย่างรอบด้าน มีความสามารถในการตัดสินใจเลือกทางเลือกที่สอดคล้องกับสถานการณ์ และสามารถวัดผลเป็นตัวเลขได้ในรายงานที่ให้ทำหรือในการทดสอบต่าง ๆ</p> <p>2.2 อื่น ๆ ที่ร้องขอ</p> |

| ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ                                                                                                                                                                                                                                          | ผลลัพธ์ที่คาดหวัง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. สามารถแสดงความคิดเห็นและความเห็นต่างอย่างสร้างสรรค์ เอื้อต่อการแก้ไขปัญหาของทีม</p> <p>2. มีความรับผิดชอบในการเรียนรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาตนเองและอาชีพ</p>                                                                                                                 | <p>1.1 ไม่แสดงความขัดแย้งในการทำงานกลุ่ม</p> <p>1.2 งานแต่ละส่วนสามารถบ่งบอกได้ถึงการทำงานร่วมกันอย่างต่อเนื่องอย่างมีเหตุมีผล</p> <p>1.3 อื่น ๆ ที่ร้องขอ</p> <p>2.1 แสดงถึงการเตรียมตัวก่อนเข้าเรียนและ ในระหว่างเรียน ทั้งทางทฤษฎีและความรู้รอบตัว ทั้งทางสังคมและธุรกิจ โดยสามารถตอบคำถามปากเปล่า การทดสอบ การทำการบ้าน การทำรายงานได้เป็นอย่างดี</p> <p>2.2 อื่น ๆ ที่ร้องขอ</p> |
| ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสารและการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ                                                                                                                                                                                                                       | ผลลัพธ์ที่คาดหวัง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>1. สามารถประยุกต์ใช้หลักคณิตศาสตร์ สถิติ การวิเคราะห์เชิงปริมาณมาใช้ในการวิเคราะห์และตัดสินใจทางธุรกิจและชีวิตประจำวัน</p> <p>2. สามารถสื่อสารเพื่ออธิบายและสร้างความเข้าใจในรูปแบบการพูด การเขียน ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่แตกต่างกัน ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น</p> | <p>1.1 ให้แสดงในการตอบคำถามในห้องเรียน การบ้าน รายงานและการทดสอบต่าง ๆ โดยที่ทุกผลสรุปหรือหลักการต้องสามารถวัดได้ในเชิงตัวเลข</p> <p>1.2 อื่น ๆ ที่ร้องขอ</p> <p>2.1 ให้แสดงในการตอบคำถามในห้องเรียน การบ้าน รายงานและการทดสอบต่าง ๆ โดยที่ไม่ต้องถามซ้ำหรือขอให้อธิบายซ้ำในความไม่ชัดเจน</p> <p>2.2 อื่น ๆ ที่ร้องขอ</p>                                                             |

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

| กิจกรรมที่ | ผลการเรียนรู้                                                                                                                                                                     | วิธีการประเมิน                                                                                           | สัปดาห์ที่ประเมิน                  | สัดส่วนของการประเมิน                                                                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | คุณธรรม จริยธรรม ทุกข้อ                                                                                                                                                           | - ลงชื่อเข้าและออกชั้นเรียนเมื่อเรียนจบ โดยใช้ application QR code หรือเทียบเท่า<br>- มารยาทและความเคารพ | ทุกสัปดาห์                         | หากไม่ถึงเกณฑ์ มธ ไม่มีสิทธิ์สอบปลายภาค<br><br>กรณีไม่ทำตามมารยาทและความเคารพถือว่าไม่สมควรเข้าชั้นเรียนและให้ขาดเรียนในคาบนั้น ๆ                            |
| 2          | ความรู้ ทุกข้อ                                                                                                                                                                    | - ถามตอบ ทั้งสองทาง<br><br>- Homework and Quiz                                                           | -ทุกสัปดาห์<br><br>-ตามความเหมาะสม | 10%<br>โดยผู้ช่วยสอนหรือตัวแทนจะจดชื่อทั้งนี้จำนวนคนถามตอบมีจำนวนจำกัดตามกล่าวในห้องเรียน ในกรณีที่เกิดความยุ่งยากจะประเมินเป็นรายห้องเรียนโดยรวม<br><br>10% |
| 3          | - ความรู้ ทุกข้อ<br>- ทักษะทางปัญญา ทุกข้อ<br>- ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ ทุกข้อ<br>- ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศทุกข้อ | Group Project<br><br>Midterm<br><br>Final Exam                                                           | ตามที่กล่าวข้างล่าง                | 30%<br><br>20%<br><br>30%                                                                                                                                    |

## 6. เอกสารอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

### ตำราหลัก

The Appraisal of Real Estate, Appraisal Institute Edition 13

2. Real Estate Finance and Investments 14<sup>th</sup> edition, William B Brueggeman and Jeffrey D Fisher

3. Cost of Capital, Shannon Pratt

4. Business Model Generation written by Alexander Osterwalder & Yves Pigneur

co-created by An amazing crowd of 470 practitioners from 45 countries designed by Alan Smith, The Movement Model Generation

### ตำราสนับสนุน Available at Thammasat Library

1. Real Estate Market Analysis, Techniques and Applications, Neil Carn, Joseph Rabianski, Ronald Racster, Maury Seldin

2. Office Building Development Handbook 3rd Edition, Urban Land Institute (ULI)

3. Hotel Development, Urban Land Institute (ULI)

4. Shopping Center Development, Urban Land Institute (ULI)

5. Financial Management for Hospitality Decision Makers, Chris Guilding

6. Developing Urban Entertainment Center, Urban Land Institute (ULI)

7. Brand Equity Reading Materials

## 7. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

| Session/<br>Date & Time      | Lecturer/ Topics                                                                                                                                                                                                                                                   | Activities/ Text & Materials/ Media                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| #1 Wed 14 <sup>th</sup> Aug  | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Why Real estate</li> <li>- Real estate sectors to invest in</li> <li>- Business Model Canvas and Business Plan for Financing</li> <li>- Introduction to course outline</li> </ul> | Lecture<br><br>Business Model Generation written by Alexander Osterwalder & Yves Pigneur<br>co-created by an amazing crowd of 470 practitioners from 45 countries designed by Alan Smith, The Movement Model Generation |
| #2: Wed 21 <sup>st</sup> Aug | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Income and Expense Analysis For Commercial Properties, Residential Development</li> <li>- Residential Investment Income and Expenses</li> </ul>                                   | Lecture<br><br>The Appraisal of real estate, Chp 21, Income and Expense Analysis                                                                                                                                        |
| #3: Wed 28th Aug             | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Cost of Capital</li> </ul>                                                                                                                                                        | Lecture<br><br>Shanon Pratt Chp 7,9 and 10                                                                                                                                                                              |

| Session/<br>Date & Time       | Lecturer/ Topics                                                                                                                                                                                                                           | Activities/ Text & Materials/ Media                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4: Wed 4 <sup>th</sup> Sept   | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financial Leverage and Financing Alternatives</li> <li>- Financing Real Estate Development &amp; Exit Strategies</li> </ul>                                      | Lecture<br>Real Estate Finance and Investment, 14 <sup>th</sup> edition Chp 12 & 16                                                                                                                                                                                                                                     |
| #5: Wed 11 <sup>th</sup> Sept | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit <ul style="list-style-type: none"> <li>- Financing Land Development Projects</li> <li>- Revisiting How To Value Collaterals and How It affects LTV</li> <li>- Cost, Market and Income Approach</li> </ul> | Lecture<br>Real Estate Finance and Investment, 14 <sup>th</sup> edition Chp 17<br>- The Appraisal of real estate, Chp 17 – 24                                                                                                                                                                                           |
| #6 Wed 18 <sup>th</sup> Sept  | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit <ul style="list-style-type: none"> <li>- Real property and Its Rights</li> <li>- Financial Feasibility (part 1)</li> </ul>                                                                                | Lecture<br>The Appraisal of real estate ,Chp 1 Real Property and Its Appraisal page 1 – 8 <u>To Understand How Each Factors Affects Value and Investment</u><br>- Chp 6 Real Property Ownership and Interest page 110 – 128 The Whole Chapter <u>To Understand How Right/Ownership Affects Project Finance and Risk</u> |
| Wed 25 <sup>th</sup> Sept     | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit<br>Financial Feasibility (part 2)                                                                                                                                                                         | Lecture and Exercise<br>Computer room พบ309                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wed 2 <sup>nd</sup> Oct       | Midterm Exam                                                                                                                                                                                                                               | Open Book ของห้องคอม                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| #8: Wed 9 <sup>th</sup> Oct   | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit<br>Financial Feasibility (part 3) and sensitivity analysis                                                                                                                                                | Lecture and Exercise<br>Computer room พบ309                                                                                                                                                                                                                                                                             |



| Session/<br>Date & Time                                     | Lecturer/ Topics                                                                                                                                                  | Activities/ Text & Materials/ Media                                                |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| #9 Wed 16 <sup>th</sup> Oct                                 | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit<br>Real estate sectors, 8 steps in development, front door residential<br>and factors that influence value                       | Lecture and Exercise<br>The Appraisal of real estate, Chp 4,<br>Real estate market |
| #10 Wed 23 <sup>rd</sup> Oct<br>(Make Up)                   | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit<br>Financial Ratios and Its Meaning for Real estate investment                                                                   | Lecture<br>Computer room                                                           |
| #11 Wed 30 <sup>th</sup> Oct                                | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit<br><br>- Risk Analysis<br><br>- The 5Cs for Credit<br><br>- What will make it strong for<br><br>- Shopping Centers<br><br>Hotels | Lecture<br>Real Estate Finance and Investment, 14 <sup>th</sup> edition Chp<br>13  |
| 12 Wed 30 <sup>th</sup> Oct<br>(Make Up)<br>Prefer 4 – 7 pm | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit<br><br>- The 5Cs for Credit<br><br>- What will make it strong for<br><br>Office Building, Co-working                             | Lecture                                                                            |

| Session/<br>Date & Time       | Lecturer/ Topics                                                                                                                                                                                    | Activities/ Text & Materials/ Media |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| #13 Wed 6 <sup>th</sup> Nov   | Asst. Prof. Jittaporn Sriboonjit<br><br>Cases on Real Estate Investments i.e Branded Residence, Fractional<br>Ownership                                                                             | Lecture                             |
| #14 Wed 13 <sup>th</sup> Nov  | Mr. Perti Isarakamphot;<br>R.E. & Life Creation, Co., Ltd,<br>Director of Operations, Human Resources, and Marketing<br><br>Mr. Komsit Tantimuratha<br>Gold Medal Partnership,<br>Managing Director | Workshop on Group Project           |
| #15: Wed 20 <sup>th</sup> Nov | Mr. Perti Isarakamphot;<br>R.E. & Life Creation, Co., Ltd,<br>Director of Operations, Human Resources, and Marketing<br><br>Mr. Komsit Tantimuratha<br>Gold Medal Partnership,<br>Managing Director | Workshop on Group Project           |

| Session/<br>Date & Time               | Lecturer/ Topics                                                                                                                                                                                                                                          | Activities/ Text & Materials/ Media |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| TBA<br>พฤษ.12 ๕.ค.62<br>9.00-12.00 น. | <b>Final examination</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open book / note</li> <li>- Calculators, including financial calculators, are allowed</li> <li>- Communication devices, including mobile phones and laptops, are not allowed</li> </ul> | Computer Room                       |

### Group Project

1. Separate into groups and assume the followings
  - a. You have equity of 50 million baht and your group must invest (buy from a developer and it can be either residential or commercial) or develop from vacant land in real estate sector if it is this case you have equity of 200 million baht
  - b. You must write a business model and business plan submitting to gain finance by using the business model canvas as a guideline including the following details
    - i. Description of the property
    - ii. Value Proposition
    - iii. Segmentation
    - iv. Channel of Distributions
    - v. Key Activities/ Core Business and Other business or activities supporting the investment

- vi. Key Human and Technology Resources (For instance can be a hotel chain that you hire to manage)
- vii. Key Partner(s) if any
- viii. Revenue streams (where will the income come from) this must be in BOTH written form and discounted cash flow form
- ix. Cost structure ie, what is the debt to equity ratio and what kind of debt or equity tools are you going to use as well as other component of WACC and how you derived to Ke you CAN NOT INCREASE EQUITY
- x. A Discounted Cash Flow Analysis Both on PROJECT and EQUITY basis (Base Case) To Prove that It is Feasible
- xi. A Sensitivity Analysis / Risk Analysis and Prevention Plan
- xii. Your gradings will be as follows
  - 1. Creativity beyond basics 12%
  - 2. Logical Connection 12%
  - 3. Words, infographics and other presentation forms are easy to understand 6%

2. You are to submit

- a. Your report is to submit on Monday 2<sup>nd</sup> December 2019 before 1:00 pm via informed channel.