



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB212 Introduction to Real Estate Valuation ภาค 2/2562 Section :9000/01

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) : ทุกวันพุธ เวลา 13.30-16.30 น.

ห้องบรรยาย (Classroom) : ห้อง พบ207

3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

1. ให้นักศึกษาเข้าใจแนวคิดและหลักการเบื้องต้นของการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
2. ให้นักศึกษาฝึกปฏิบัติทำรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
3. ให้นักศึกษามีทักษะและสามารถนำหลักการเบื้องต้นไปประยุกต์ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสลับซับซ้อนต่อไป

4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

คุณธรรม จริยธรรม	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
1. มีความพอเพียงเป็นหลักในการดำเนินชีวิต โดยยึดแนวความคิด ความพอประมาณ ความมีเหตุผลและการสร้างภูมิคุ้มกัน 2. มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ขององค์กรและสังคม	1. มีความพอเพียงเป็นหลักในการดำเนินชีวิต โดยยึดแนวความคิด ความพอประมาณ ความมีเหตุผลและการสร้างภูมิคุ้มกัน 2 มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับ ต่างๆ ในห้องเรียน
ความรู้	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้าน บริหารธุรกิจ	มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้าน บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ทักษะทางปัญญา	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่งและมี ประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ ในการใช้งานตามสถานการณ์แวดล้อมทางธุรกิจ	สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่งและมี ประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ ในการใช้งาน

ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม และสามารถปรับตัวเชิงวิชาชีพได้	สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม
ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
สามารถสื่อสารเพื่ออธิบายและสร้างความเข้าใจในรูปแบบการพูด การเขียน ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่ต่างกันไป ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น	สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม

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

การประเมินผล

ที่	รายละเอียด	สัดส่วนของการประเมิน
1	Discussion and Participation	10%
2	Assignment 1 รายงานการสำรวจทรัพย์สิน	10%
3	Assignment 2 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	15%
4	Case and Presentation	25%
5	Final exam	40%
Total		100%

วัน และเวลาสอบกลางภาค:

ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่

25 พฤษภาคม 2563 (13.00-16.00 น.)

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบัณฑิตอักษร “W”

16 มี.ค. – 20 เม.ย. 2563

6. เอกสารการอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ตำราหลัก :

1. ไพโรจน์ ชิงศิลป์.2538. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน.กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์สุชาติ.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	15 ม.ค.63	- ชี้แจงแผนการเรียนการสอนและการวัดผล - บทนำ - อสังหาริมทรัพย์และการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - ธรรมชาติของมูลค่า - นิยามของมูลค่า (มูลค่าตลาด และมูลค่าที่ไม่ใช่มูลค่าตลาด) - ความแตกต่างระหว่างมูลค่า ราคา และต้นทุน - แนวคิดและหลักการพื้นฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย - กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - มาตรฐานและจรรยาบรรณของนักประเมิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
2	22 ม.ค.63	- การวิเคราะห์ทรัพย์สิน 1 : ที่ดิน - เอกสารสิทธิ์ที่ดิน - ราคาที่ดินตามบัญชีประเมินทุนทรัพย์ - ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน - การคมนาคม - สิ่งแวดล้อม - ระบบสาธารณูปโภค - ข้อกำหนดผังเมือง และการใช้ประโยชน์ที่ดิน - ทางเข้าออก - การเวนคืน - การรอนสิทธิ์อื่นๆ - กฎหมายอื่นๆ ที่ควรทราบในการประเมินมูลค่าที่ดิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
3	29 ม.ค. 63	- กรณีศึกษา 1 การวิเคราะห์ที่ดิน - ที่ดินในโครงการจัดสรร - ที่ดินนอกโครงการจัดสรร	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วิรุณ
4	5 ก.พ. 63	- การวิเคราะห์ทรัพย์สิน 2 : สิ่งปลูกสร้าง อาคารและส่วนควบ - สิ่งปลูกสร้าง - อาคารและการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร - ลักษณะและองค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร - การจัดทำแผนที่ตั้งทรัพย์สินและผังสิ่งปลูกสร้าง - การจัดทำรายงานการสำรวจทรัพย์สิน	อ.กานต์ อัสวานทิพย์
5	12 ก.พ. 63	- การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด - การวิเคราะห์กฎหมายและกายภาพ - การวิเคราะห์ตลาด - การวิเคราะห์ผลผลิตภาพสูงสุด - การวิเคราะห์ความเหมาะสมในการพัฒนา - ข้อสมมติฐานพิเศษและการใช้ข้อสมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่า - กรณีศึกษา 2 การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วิรุณ
6	19 ก.พ. 63	- การดูงานนอกสถานที่ : การสำรวจทรัพย์สินเพื่อการประเมินมูลค่า - การสำรวจกายภาพที่ดินและสิ่งแวดล้อม - การสำรวจข้อมูลตลาดทรัพย์สิน - การสำรวจกายภาพอาคารและการวัดระยะ - การวิเคราะห์กายภาพทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ** นักศึกษาที่ไม่ได้ร่วมดูงานนอกสถานที่ อนุญาตให้ส่งรายงานการสำรวจทรัพย์สินเป็นงานเดี่ยว แต่จะมีคะแนนเต็มของรายงานคิดเป็น 70% เมื่อเทียบกับคะแนนเต็มของนักศึกษาที่ร่วมดูงาน **	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วิรุณ
7	26 ก.พ. 63	- การนำเสนอรายงานการสำรวจทรัพย์สิน*** - กรณีศึกษา 3 การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วิรุณ
สัปดาห์สอบกลางภาค 1- 8 มี.ค. 2562 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	11 มี.ค.63	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - เทคนิควิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยการปรับแก้ข้อมูลราคาซื้อขาย - เทคนิค WQS	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วิรุณ

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
9	18 มี.ค. 63	- กรณีศึกษา 4 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
10	25 มี.ค. 63	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน - หลักการและแนวคิดที่ใช้ - เทคนิคที่ใช้ในการวิเคราะห์ - การวิเคราะห์ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร - การประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารตามบัญชีต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมวิชาชีพ - การวิเคราะห์ค่าเสื่อม	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
11	1 เม.ย. 63	- กรณีศึกษา 5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
12	8 เม.ย. 63	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (1) - หลักและแนวคิดที่ใช้ - ทรัพย์สินที่เหมาะสมกับการประเมินด้วยวิธีรายได้ - การสืบค้นข้อมูลและการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาด - การวิเคราะห์รายได้จากการดำเนินการสุทธิ - การวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิค Direct Capitalization	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
13	22 เม.ย. 63	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (2) - การวิเคราะห์ทางการเงินเบื้องต้น - การประมาณการกระแสเงินสดทรัพย์สิน - การวิเคราะห์อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทน - การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยเทคนิคคิดลดกระแสเงินสด	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
14	29 เม.ย. 63 13.30-16.30	- กรณีศึกษา 6 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (1)	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
15	29 เม.ย. 63 16.30-19.30	- กรณีศึกษา 7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (2)	อ.ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ
สัปดาห์สอบปลายภาค วันจันทร์ที่ 25 พฤษภาคม 2563 เวลา 13.00-16.00น.			

Assignment 1 รายงานการสำรวจทรัพย์สิน (10%)

ให้นักศึกษาทำรายงาน โดยให้จัดทำรายงานเป็น **งานกลุ่ม กลุ่มละ 2-3 คน** (รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ให้นักศึกษาสามารถประมวลความรู้ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับระหว่างการศึกษารายวิชา โดยมุ่งเน้นให้นักศึกษาเกิดความเข้าใจในกายภาพทรัพย์สินและตลาดทรัพย์สินซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการศึกษาเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในลำดับต่อไป)

ข้อมูลทรัพย์สินที่จะต้องนำเสนอในรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

- ข้อมูลเชิงกายภาพของทรัพย์สิน เช่น ขนาด รูปร่างของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินและสิ่งปลูกสร้าง
- ข้อมูลตลาดของที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ
- รายละเอียดอื่นๆ ของทรัพย์สิน ฯลฯ

เนื้อหาของรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วย

- รายงานการสำรวจทรัพย์สิน
- แผนที่ตั้งทรัพย์สิน ผังที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รายงานการสำรวจข้อมูลตลาด
- การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน

กำหนดส่ง 26 กุมภาพันธ์ 2563 (7%) ส่งมาที่ Email : rb212rbtu@gmail.com

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

Assignment 2 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทที่อยู่อาศัย (15%)

ให้นักศึกษาทำรายงานโดยการ **ประเมินมูลค่าบ้านพักอาศัย**ของตนเอง (หรือของคนรู้จักของท่าน) โดยใช้ **วิธีต้นทุนและวิธีตลาด** โดยให้จัดทำรายงานเป็น **งานเดี่ยว** (รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ให้นักศึกษาเกิดความเข้าใจในหลักการการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น สามารถประมวลความรู้ทางด้านการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับระหว่างการศึกษารายวิชา และสามารถเรียบเรียงองค์ความรู้ดังกล่าวให้เป็นไปตามรูปแบบรายงานมาตรฐาน)

โดยข้อมูลที่จะต้องนำเสนอในรายงานอย่างน้อยควรประกอบด้วยข้อมูลดังนี้

- ข้อมูลทรัพย์สิน
- รายงานการสำรวจทรัพย์สิน
- แผนที่ตั้งทรัพย์สิน ผังที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- รายงานการสำรวจข้อมูลตลาด
- การวิเคราะห์ศักยภาพทรัพย์สิน
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินและกระดาษทำการ

กำหนดส่งรายงานวันที่ 29 เมษายน 2563 ส่งมาที่ Email : rb212rbtu@gmail.com