



เค้าโครงรายวิชา (Course Syllabus)

RB212 Introduction to Real Estate Valuation ภาค 2/2563 Section :2300/01

หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี

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

รศ.พัชรา พัชรานิช คณะพาณิชยฯ (รังสิต) ชั้น 7 ห้อง 725

อังคาร 09.30 น. - 12.30 น. พฤหัสบดี 09.30 น. - 12.30 น.

E-mail: mpachara@gmail.com

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



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

อังคาร เวลา 09.30 น. - 12.30 น.

.....

3. วัตถุประสงค์ (Course Objectives)

3.1 ให้นักศึกษาเข้าใจแนวคิดและหลักการเบื้องต้นของการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

3.2 ให้นักศึกษาฝึกปฏิบัติทำรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

3.3 ให้นักศึกษามีทักษะและสามารถนำหลักการเบื้องต้นไปประยุกต์ใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสลับซับซ้อนต่อไป

4. ผลลัพธ์การเรียนรู้ที่คาดหวัง (Expected Learning Outcomes)

คุณธรรม จริยธรรม	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ2 หลัก มีความพอเพียงเป็นหลักในการดำเนินชีวิต โดยยึดแนวคิดความพอประมาณ ความมีเหตุผลและการสร้างภูมิคุ้มกัน ข้อ3 หลัก มีวินัย เคารพและปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ขององค์กรและสังคม	1. นักศึกษาสามารถวิเคราะห์ข้อมูลและประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ตามขั้นตอน โดยอ้างอิงข้อมูลจากเหตุการณ์ปัจจุบัน 2. นักศึกษาเข้าเรียนตามวันและเวลาที่กำหนด และทำรายงานด้วยตนเอง
ความรู้	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก มีความรู้และความเข้าใจในสาระสำคัญของศาสตร์ด้านบริหารธุรกิจ	นักศึกษาสามารถนำความรู้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในการวิเคราะห์ราคาอสังหาริมทรัพย์ได้

ทักษะทางปัญญา	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก สามารถสืบค้น ประเมินข้อมูลจากหลายแหล่ง และมีประสิทธิภาพด้วยตนเอง เพื่อให้ได้สารสนเทศที่เป็นประโยชน์ในการใช้งานตามสถานการณ์แวดล้อมทางธุรกิจ	นักศึกษาสามารถวิเคราะห์ข้อมูลและประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ตามขั้นตอน โดยอ้างอิงข้อมูล ณ. ปัจจุบัน
ทักษะความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลและความรับผิดชอบ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ1 หลัก สามารถทำงานเป็นกลุ่มและมีทักษะในการทำงานเป็นทีม แสดงภาวะผู้นำ สมาชิกของกลุ่มได้อย่างเหมาะสม และสามารถปรับตัวเชิงวิชาชีพได้	นักศึกษาทำงานเป็นทีมสลับกันเป็นผู้นำและนำเสนองาน โดยเข้าใจบทบาทและหน้าที่ในการทำงานของตนเองได้อย่างเหมาะสม
ทักษะการวิเคราะห์เชิงตัวเลข การสื่อสาร และการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ	ผลลัพธ์ที่คาดหวัง
ข้อ3 รอง สามารถสื่อสารเพื่ออธิบายและสร้างความเข้าใจในรูปแบบการพูด การเขียน ที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มบุคคลที่แตกต่างกัน ทั้งที่เป็นข้อมูลธุรกิจและข้อมูลอื่น	นักศึกษามีทักษะในการสื่อสารในด้านต่างๆมากขึ้นจากงานที่ได้รับมอบหมายในวิชาเรียน

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

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	30%
Assignment	20%
การมีส่วนร่วมในห้องเรียนและ Quiz	10%
สอบไล่	40%
รวม	100%

วัน – เวลาสอบกลางภาค ไม่มีการสอบกลางภาค

วัน – เวลาสอบไล่ จันทร์ที่ 24 พ.ค.64 เวลา 9.00-12.00 น

ช่วงของการถอนรายวิชาโดยบันทึกอักษร “W” 24 มี.ค. - 6 พ.ค.2564

6. เอกสารการอ้างอิงประกอบการเรียนการสอน (Reference Material)

ตำราหลัก The Appraisal of Real Estate 11th Edition โดย Appraisal Institute

ตำราอ่านประกอบ

1. Property Valuation and Analysis แต่งโดย Whipple RTM.
2. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน แต่งโดย อ.ไพโรจน์ ชิงศิลป์
3. กระบวนการประเมินราคา แต่งโดย รศ.นิพัทธ์ จิตรประสงค์
4. หนังสือพิมพ์และวารสารเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการประเมินราคาทรัพย์สิน
5. เอกสารประกอบคำบรรยาย

7. หัวข้อการเรียนการสอน / แผนการสอน (Course Plan)

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
1	26 ม.ค.64	Introduction - ความมุ่งหมายของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - ลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์	รศ.พัชรา พัทธวานิช
2	2 ก.พ.64	กระบวนการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ - ขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด - รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์: ส่วนประกอบ รายงาน	รศ.พัชรา พัทธวานิช
3	9 ก.พ.64	กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - ขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล - การวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินและแผนที่	รศ.พัชรา พัทธวานิช
4	16 ก.พ.64	หลักการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ - หลักการเบื้องต้นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สิน - การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีต่างๆ - วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - วิธีต้นทุน - วิธีรายได้	รศ.พัชรา พัทธวานิช
5	23 ก.พ.64	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์: - เอกสารสิทธิ์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคา - การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน - ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	คุณกิตติพงศ์ ผลประยูร เจ้าพนักงานที่ดิน
6	2 มี.ค.64	กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ - กฎหมายผังเมืองที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน - กฎหมายควบคุมอาคารและเทศบัญญัติทั่วไปที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน	วิทยากรจากผังเมือง
7	9 มี.ค.64	การประเมินมูลค่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - หลักการและขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	รศ.พัชรา พัทธวานิช

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- วิธี Sale Grid Adjustment	
สอบกลางภาค 10 - 17 มีนาคม 2564 (วิชานี้ไม่มีสอบกลางภาค)			
8	6 เม.ย.64 วันจักรี	การประเมินมูลค่าวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด - วิธี Weighted Quality Score (WQS) - การประยุกต์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	รศ.พัชรา พัชรานิช
9	23 มี.ค.64	การประเมินมูลค่าวิธีต้นทุน: ภาพรวมการก่อสร้าง - การอ่านแบบแปลนการก่อสร้างอาคาร แนวราบ, แนวสูง - ส่วนประกอบอาคาร (BOQ) - ขั้นตอนการก่อสร้าง - การคำนวณพื้นที่ก่อสร้าง	คุณสมหมาย น้ำกรด ฝ่ายประเมินราคาหลักประกัน ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาด กลางและขนาดย่อมแห่ง ประเทศไทย
10	30 มี.ค.64	การประเมินมูลค่าวิธีต้นทุน - หลักการและขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - การประมาณต้นทุนค่าก่อสร้างโดยวิธีต่างๆ - การประมาณค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	คุณวุฒิชัย ชิงศิลป์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ
11	20 เม.ย.64	การประเมินมูลค่าวิธีรายได้ - หลักการและขั้นตอนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - การแปลงรายได้เป็นมูลค่าโดยวิธีต่างๆ - การประมาณการรายรับและรายจ่าย - การคำนวณมูลค่าปัจจุบัน	รศ.พัชรา พัชรานิช
12	27 เม.ย.64	การประเมินมูลค่าวิธีรายได้ - การประเมินมูลค่าวิธีรายได้ DCF - การสรุปผลของมูลค่า	รศ.พัชรา พัชรานิช
13	4 พ.ค.64 วันฉัตร มงคล	การประยุกต์การประเมินมูลค่า - การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า - กรณีศึกษา: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 3 วิธี	รศ.พัชรา พัชรานิช
14	11 พ.ค.64	มาตรฐานและจรรยาบรรณ - จรรยาบรรณของนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน - มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	รศ.พัชรา พัชรานิช
15	18 พ.ค.64	- Presentation	รศ.พัชรา พัชรานิช

สัปดาห์ Week	วันที่ Date	หัวข้อการบรรยาย Topic	อาจารย์ผู้สอน Lecturer
		- สรุป	

Assignment

1. หน้าที่ของนักศึกษาที่ถูก Assign ในแต่ละวันตามตารางสอน

- สรุปการบรรยายอย่างละเอียดของวิทยากรในวันนั้นๆ และ PowerPoint
- กำหนดส่งภายในวันเสาร์ 12:00 น. ในสัปดาห์ที่มีการบรรยาย โดยส่งมาที่ mpachara@gmail.com

2. รายงานใน Assignment

- ค้นหาหนังสือภาษาอังกฤษและแปลหรือหนังสือภาษาไทยหรือเอกสารประกอบอื่นๆ ที่มีทฤษฎีและการนำไปปฏิบัติในหัวข้อที่นักศึกษาเลือก และนำมาจัดทำเป็นรายงานในหัวข้อนั้นๆ โดยการคัดลอกหรืออ้างอิงแหล่งที่มาของข้อมูลให้เป็นไปตามหลักการเขียนบทความทางวิชาการ
- กำหนดส่งวันที่ 30 มีค 64

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (30%)

ให้นักศึกษาทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินและบ้านอยู่อาศัยของตนเอง

ขั้นตอนมีดังนี้

1. เตรียมเอกสาร

- 1.1 เตรียมเอกสารสิทธิ์ เช่น สำเนาโฉนดที่ดิน โดยถ่ายเอกสารทุกหน้า
- 1.2 เตรียมแบบพิมพ์เขียว
 - กรณียังมีแบบพิมพ์เขียว
 - กรณีไม่มีแบบพิมพ์เขียว
 - ให้นักศึกษาทำการรังวัด วาดและเขียนรายละเอียดต่างๆ ของบ้าน เฉพาะ Floor Plan ของแต่ละชั้น โดยบอกระยะและระดับต่างๆ ของบ้าน
 - ให้นักศึกษาเขียน Site Plan
 - ให้นักศึกษาเขียน Vicinity Map

2. ตรวจสอบทรัพย์สิน

- 2.1 ตรวจสอบที่ดิน

- ตรวจสอบสถานที่ตั้งทางกายภาพและทิศทางของที่ดินเพื่อตรวจสอบว่าสถานที่ตั้งของที่ดินตรงตามเอกสารสิทธิ์หรือไม่ ทั้งรูปร่าง ขนาด ทิศทาง และปัจจัยอื่นๆ
- ตรวจสอบสภาพการบำรุงรักษา มีการทาสีหรือรอยแตกร้าวของผนัง และอื่นๆ อย่างไรบ้าง

3. สํารวจข้อมูลเปรียบเทียบตลาด

ให้หาข้อมูลการซื้อขาย, เสนอซื้อ - เสนอขาย, การเช่าของทรัพย์สินที่เป็นบ้านอยู่อาศัยที่มีการลักษณะคล้ายๆ หรือใกล้เคียงกับบ้านของนักศึกษาในบริเวณละแวกใกล้เคียงกัน โดยสอบถามและจดบันทึกข้อมูลต่างๆ ดังนี้

หาทั้งหมดจำนวน 6 ข้อมูล (ที่ดินเปล่าจำนวน 3 ข้อมูลและที่ดินพร้อมบ้านอยู่อาศัยจำนวน 3 ข้อมูล)

1. วันที่สอบถาม.....
2. สถานที่ตั้ง เลขที่.....ซอย.....ถนน.....แขวง.....
เขต..... จังหวัด.....
3. ลักษณะทรัพย์สิน: บ้านอยู่อาศัย.....ชั้น
4. ถนนด้านหน้าเป็นถนน.....กว้าง.....เมตร มีเขตทางกว้าง.....เมตร
5. ที่ดิน
 - 5.1 มีเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตร.วา
 - 5.2 หน้ากว้าง.....เมตร
 - 5.3 รูปร่าง.....
6. บ้านอยู่อาศัย
 - 6.1 มีพื้นที่รวมประมาณ.....ตร.เมตร
 - 6.2 มี.....ห้องนอนห้องน้ำ
 - 6.3 สร้างมาแล้วประมาณ.....ปี
 - 6.4 สภาพการบำรุงรักษาดี,ปานกลาง,แย
7. เสนอขาย.....บาท
หมายเหตุ.....
8. ชื่อผู้เสนอขาย.....
ติดต่อโทร.....

4. เขียนรายงานประเมินมูลค่าที่ดินและบ้านอยู่อาศัย

ให้นักศึกษานำความรู้ที่ได้ศึกษามาเขียนรายงาน รายละเอียดหัวข้อที่สำคัญ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีการวิเคราะห์ทั้ง 3 วิธี คือ วิธีต้นทุน วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีรายได้ แล้วให้สรุปผลสุดท้ายของมูลค่าของทรัพย์สิน