

ตารางเรียน CRE-FPM รุ่น 46 (เรียนออนไลน์)

หัวข้ออบรม

วัน / เวลา บันทึกวิดีโอ

หมวดวิชาว่าด้วยการวิเคราะห์และตัดสินใจลงทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์

- Mind Map และทฤษฎีวิเคราะห์และตัดสินใจลงทุนโครงการ (90 นาที)

ขั้นตอนการวิเคราะห์และตัดสินใจลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์

- 👉 วิเคราะห์ด้านการตลาด
- 👉 วิเคราะห์ด้านเทคนิค/วิชาการ
- 👉 วิเคราะห์ด้านสิ่งแวดล้อม
- 👉 วิเคราะห์ด้านสถาบัน
- 👉 วิเคราะห์ด้านการเงิน
- 👉 วิเคราะห์ด้านเศรษฐกิจ
- 👉 วิเคราะห์ด้านสังคม

- วิธีการคำนวณดัชนีชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการลงทุนทุกประเภท (NPV, IRR, BCR)
- กรณีศึกษาจัดทำ Cash Flow โครงการ TH 2 ชั้น 9 ยูนิต และวิธีการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของโครงการ

24 กันยายน 2566 (วันที่ 1)
9.00-16.00น.
คุณชาย กิตติคุณาภรณ์

- วิธีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด Cash Flow โครงการหมู่บ้านจัดสรร / อาคารพาณิชย์ / จัดสรรที่ดินเปล่า
 - 👉 กรณีศึกษาการจัดทำ Cash Flow โครงการจัดสรรที่ดินเปล่า และโครงการหมู่บ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์
 - 👉 วิธีการคำนวณดัชนีชี้วัดความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการลงทุนทุกประเภท (NPV, IRR, BCR)
 - 👉 ตรวจสอบ Cash Flow ที่จัดทำมา ว่าจัดทำอย่างถูกต้องหรือไม่ มีวิธีตรวจสอบอย่างไร
 - 👉 NPV, IRR และ BCR ต้องให้ค่าตัวเลขเท่าไร จึงสมควรลงทุน และเกิดโอกาสในการขอสินเชื่อให้กับโครงการ
 - 👉 Cash Flow แบบไหนที่บอกว่าโครงการเป็นโครงการที่ดีมาก และมีแนวโน้มว่าจะประสบความสำเร็จ
 - 👉 วิธีจัด NPV, IRR และ BCR ในแง่ของการนำไปใช้งานจริง
 - 👉 NPV กับ การกำหนดมูลค่าโครงการและราคาหุ้น ที่จะขายให้กับผู้ร่วมลงทุน

- กรณีวิเคราะห์และจัดทำ Cash Flow โครงการโรงแรม / รีสอร์ท / อพาร์ทเมนต์ / หอพัก
- กรณีวิเคราะห์และจัดทำ Cash Flow โครงการคอนโดมิเนียม
- วิเคราะห์สินเชื่อจาก Cash Flow วิเคราะห์อะไรบ้าง
- การพิจารณาปล่อยสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารควรพิจารณาความเสี่ยงและตรวจสอบอะไรบ้าง
 - 👉 ตรวจสอบความเป็นไปได้ของ Cash Flow แบบ worst case ในมุมมองของธนาคาร ว่ากระแสเงินสดที่เหลือ ผู้กู้ยังมีความสามารถในการชำระหนี้หรือไม่
 - 👉 ตรวจสอบการแล้วเสร็จของแบบผังโครงการ และการขออนุญาตต่างๆ ว่าได้รับอนุมัติจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องหรือยัง เพื่อกำหนดเงื่อนไขสินเชื่อ
 - 👉 ตรวจสอบความสามารถในการชำระหนี้จากธุรกิจเดิม ที่ผู้กู้ดำเนินการอยู่ กรณีที่โครงการไม่ประสบความสำเร็จ ว่ามีกระแสเงินสดเหลือพอช่วยชำระหนี้โครงการได้หรือไม่
 - 👉 ตรวจสอบมูลค่าก่อสร้างที่ผู้กู้ส่งสัญญารับเหมาก่อสร้าง ว่ามีมูลค่าและวงงานที่เหมาะสมหรือไม่
 - 👉 ตรวจสอบผู้รับเหมาก่อสร้างว่ามีคุณสมบัติที่ดี ที่จะทำงานตามสัญญาให้แล้วเสร็จ

30 กันยายน 2566 (วันที่ 2)
9.00 – 16.00 น.
คุณชาย กิตติคุณาภรณ์

หมวดวิชาว่าด้วยการวิเคราะห์ที่ดินและออกแบบโครงการ อสังหาริมทรัพย์

- ข้อกำหนดที่ระบุที่ดินนั้นๆ ทำโครงการได้หรือไม่ (สอนดูเรื่องสีผังเมือง, ประเภทอาคารที่สร้างได้หรือไม่ได้)
- ผังโครงการ ขนาด หรือประเภทใด จึงเรียกว่าการจัดสรรที่ดิน ผังโครงการแบบใดไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน (สอนดูประเภทผังโครงการ ขนาดโครงการ/ กรณีศึกษา TH 2 ชั้น 9 ยูนิต พร้อมการประมาณราคา)
- ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน ระบุรายละเอียดขนาดแปลงที่ดิน และอาคารประเภทต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว, บ้านแถว, ตึกแถว ฯลฯ ขนาดสาธารณูปโภค เช่น ขนาดถนน, ทางระบายน้ำ, น้ำใช้ ฯลฯ (สอนข้อกำหนดต่างๆ ของการจัดสรรที่ดินพร้อมตัวอย่าง ออกราคาสิ่งปลูกสร้าง)
- ผังโครงการที่ไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน สามารถทำอะไรได้บ้าง
- ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เอื้อประโยชน์ในการทำโครงการขนาดเล็ก กรณียกเว้น

1 ตุลาคม 2566 (วันที่ 3)
9.00 – 16.00 น.
คุณพิวัฒน์ พันธ์ราช

- ตัวอย่างการจัดผังโครงการประเภทต่างๆ (วิธีการจัดผังโครงการ) 👉 ผังโครงการประเภทที่ดินเปล่า กรณีศึกษาโครงการจัดสรรที่ดินเปล่า ริมน้ำท่าจีน 👉 ผังโครงการประเภทพาณิชย์ยกรรม (อาคารพาณิชย์) และการออกแบบอาคาร 👉 ผังโครงการประเภทอยู่อาศัย (ตึกแถว / บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด) และการออกแบบอาคาร 👉 ผังโครงการประเภทโรงแรม / อพาร์ตเมนต์ / หอพัก / รีสอร์ท / คอนโดมีเนียม และการออกแบบอาคาร 👉 ผังโครงการประเภทอุตสาหกรรม มีนิแฟคทอรี 👉 ผังโครงการประเภทโรงแรม / อพาร์ตเมนต์ / หอพัก / รีสอร์ท / คอนโดมีเนียม และการออกแบบอาคาร 👉 ผังโครงการประเภทอุตสาหกรรม มีนิแฟคทอรี - การประมาณราคา อาคารประเภทต่างๆ ในผังโครงการ และการแบ่งงวดงาน - การประมาณราคา งานสาธารณูปโภคในผังโครงการ และการแบ่งงวดงาน	8 ตุลาคม 2566 (วันที่ 4) 9.00-16.00น. คุณพิวัฒน์ พันธ์ราช
หมวดวิชาการจัดทำบัญชีและบริหารภาษีโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบบริษัทจำกัด การจัดทำบัญชีโครงการอสังหาริมทรัพย์ - เข้าใจเรื่องต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ต้องนำไปรวมเป็นต้นทุนของโครงการ 👉 ต้นทุนที่ดินแยกตามยูนิต์หรือแปลง 👉 ต้นทุนค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค 👉 ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน, คอนโดมีเนียม - ออกแบบเงื่อนไขการขาย เช่น เงินจอง เงินทำสัญญา เงินดาวน์ และเงินโอน เพื่อรับรู้รายได้ที่เหมาะสม สอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ - สามารถทำประมาณการกำไรขาดทุนโครงการเพื่อวางแผนการบริหารธุรกิจ ,ขอสินเชื่อ และวางแผนภาษีได้ตั้งแต่เริ่มโครงการ - การขายแบบรับประกันรายได้ให้กับลูกค้าจากการให้เช่า เช่น แคมเปญลูกค้าซื้อเพื่อปล่อยให้เช่า ฯลฯ - การส่งเสริมการขายเช่น ลด แลก แจก แถม สามารถนำมาเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ หรือบันทึกเป็นการขายอย่างไร - การจัดการเงินส่วนกลาง การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ก่อนและหลังจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรร และอาคารชุด - การนำอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทออกให้เช่า จะต้องดำเนินการอย่างไร - เข้าใจความแตกต่างของรายได้ทางบัญชี และภาษี และสามารถปรับปรุงกำไรทางบัญชีเป็นกำไรทางภาษีได้ด้วยตัวเอง	21 ตุลาคม 2566 (วันที่ 5) 9.00 – 16.00 น. คุณมิตรทอง ชูสิทธิ์วงศ์
การบริหารภาษีโครงการอสังหาริมทรัพย์ - รู้จัก และเข้าใจภาษีเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก่อนเริ่มธุรกิจประหยัดภาษีได้แน่นอน - การเลือกทำอสังหาริมทรัพย์ระหว่างบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล สามารถบริหารภาษีได้มากน้อยต่างกันอย่างไร - การวางแผนซื้อที่ดิน และจ้างผู้รับเหมาให้เกิดประโยชน์ด้านภาษีสูงสุด - การบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายก่อสร้างให้ปลอดภัยจากปัญหากฎหมาย - ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และแนวทางแก้ไขแบบเบ็ดเสร็จ เช่น 👉 ผู้ขายที่ดินต้องการแจ้งราคาต่ำ 👉 ผู้รับเหมาแยกค่าแรง และค่าของ 👉 การแยกขายที่ดิน และบ้าน 👉 การแจ้งราคาขายสูงกว่าจริง เพื่อให้ลูกค้าขอสินเชื่อได้มาก - ลด แลก แจก แถม อย่างไร ให้ปลอดภัยห่างไกลปัญหากฎหมาย - การบริหารภาษีด้วยประมาณการกำไรขาดทุนโครงการ	28 ตุลาคม 2566 (วันที่ 6) 9.00 – 16.00 น. คุณมิตรทอง ชูสิทธิ์วงศ์

หมวดวิชาว่าด้วยการบริหารงานก่อสร้าง

- วิธีการคำนวณต้นทุนก่อสร้างโครงการ
 - ☞ ความสำคัญของต้นทุนก่อสร้าง สิ่งแรกที่ต้องรู้ก่อนจะทำโครงการ
 - ☞ สามสิ่งที่ต้องรู้ก่อนการคำนวณต้นทุน
 - ☞ หลักการคำนวณต้นทุนก่อสร้าง
 - ☞ เรียนรู้ BOQ เครื่องมือจำเป็นในการสรุปต้นทุน
 - ☞ องค์ประกอบของต้นทุนโครงการ
 - ☞ วิธีคำนวณต้นทุนโครงการอย่างง่าย
 - ☞ ราคาประเมินค่าก่อสร้างต่อหน่วยแยกตามประเภทอาคาร
 - ☞ ตัวอย่างการคำนวณต้นทุนโครงการ
 - ☞ ข้อผิดพลาดของการคำนวณต้นทุน
 - ☞ การสรุปต้นทุนเพื่อจัดทำงบประมาณบริหารโครงการ

- แผนงานก่อสร้างและบริหารงานก่อสร้าง
 - ☞ ต้องเข้าใจอะไรก่อนวางแผนงานก่อสร้าง
 - องค์ประกอบของโครงการ
 - วิธีการก่อสร้าง และ ระยะเวลาที่ใช้
 - ลำดับงาน
 - การเบิกงวดงานและแผนการขายโครงการ
 - ☞ การจัดทำแผน Bar Chart และ S-Curve
 - ☞ การประเมินผลงานกับแผนงานโครงการ
 - ☞ หลักการบริหารงานเพื่อให้ปิดโครงการรวดเร็ว
 - ☞ สัญญาณงานก่อสร้างที่ใช้ทั่วไปมีกี่แบบ
 - ☞ การวางแผนงานก่อสร้างเพื่อให้งานก่อสร้างเสร็จเร็ว
 - ☞ การจัดวางผังองค์การในงานก่อสร้าง
 - ☞ หลักการ Checking and Balance ในหน่วยงานก่อสร้าง
 - ☞ ปัญหาที่พบบ่อยในงานก่อสร้าง
 - ☞ ข้อเสนอแนะและวิธีการแก้ไขปัญหา

29 ตุลาคม 2566 (วันที่ 7)

9.00 – 16.00 น.

คุณพรศักดิ์ สิมะพรชัย

หมวดวิชาว่าด้วยภาคปฏิบัติงานจริง

- WORK SHOP การวิเคราะห์และออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการ A
- WORK SHOP การจัดทำ Cash Flow โครงการ A เพื่อประเมินความคุ้มค่าการลงทุน และโอกาสในการขอสินเชื่อธนาคาร

4 พฤศจิกายน 2566 (วันที่ 8)

9.00 – 16.00 น.

คุณพิวัฒน์ พิศนาราย /

คุณชาย กิตติคุณาภรณ์

- WORK SHOP การจัดทำงบการเงินโครงการ A เพื่อการบริหารภาษีอย่างประหยัด

5 พฤศจิกายน 2566 (วันที่ 9)

9.00 – 16.00 น.

คุณมิตรทอง ชูสิทธิ์วงศ์

- Present ผลงานกลุ่ม นำแปลงที่ดินของผู้เรียน มาออกแบบโครงการ และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

18 พฤศจิกายน 2566 (วันที่ 10)

9.00 – 16.00 น.

คุณพิวัฒน์ พิศนาราย /

คุณชาย กิตติคุณาภรณ์

หมายเหตุ

กรณีผู้สมัครมีข้อสงสัย และต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ติดต่อที่ศูนย์ประสานงานโครงการ
บริษัท เอฟ พี เอ็ม คอนซัลแทนท์ จำกัด ที่อยู่ 300/50 หมู่ที่ 3 ต.บางรักพัฒนา อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี 11110
ติดต่อ โทร. 0-2920-5408-9, 08-7900-4439 หรือ E-mail : sumrej2011@gmail.com หรือ line@sati.fpm

