

# การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์



Version 2009

**อย่าพลาด**

หากท่านคือผู้ที่อยู่ระหว่างการตัดสินใจจะลงทุนทำอพาร์ทเมนต์

แต่ยังไม่แน่ใจว่าควรลงทุนหรือไม่?

กลุ่มหลักสูตรนี้จะช่วยที่ท่านสามารถตัดสินใจได้ทันทีว่า

ท่านควร: **≧ลงทุน≦** หรือ **≧ไม่ลงทุน≦**

## Module 1

.....

.....

1. การวิเคราะห์ความเป็นไปได้และการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์และกฎระเบียบการขออนุญาตก่อสร้างประกอบการ

◆ **อบรมวันที่ 25 กรกฎาคม 2552 ( 9.00 - 17.30 น. )**

1.1 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้และการลงทุนธุรกิจอพาร์ทเมนต์ (คุณมนศักดิ์ อุโพบูรณ์)

- การวิเคราะห์ทิศทาง และแนวโน้มทางการตลาด
- การวิเคราะห์โครงสร้างอุตสาหกรรมธุรกิจอพาร์ทเมนต์
- การวิเคราะห์รูปแบบการแข่งขันของธุรกิจอพาร์ทเมนต์
- การศึกษาความเป็นไปได้ จุดคุ้มทุนในการลงทุน

1.2 การขออนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์-กฎหมายการควบคุม (ดร.วิรัช ศิลป์เสวีกุล)

- การยื่นขออนุญาตต่างๆ , การวางผังเมืองใหม่ใน กทม.
- เอกสารแบบฟอร์มต่าง ๆ ที่ควรทราบและการปฏิบัติเมื่อได้รับอนุญาต, กฎระเบียบต่าง ๆ ในการขออนุญาต ก่อสร้าง ตัด แปลง รื้อถอน ค่าธรรมเนียม และกฎหมาย พรบ. ที่ผู้ลงทุนควรทราบ
- การตรวจสอบประจำปีเพื่อความปลอดภัย
- กฎหมาย,กฎระเบียบการออกแบบ

1.3 แลกเปลี่ยนประสบการณ์จาก เจ้าของกิจการอพาร์ทเมนต์ที่ประสบความสำเร็จ

- เจ้าของกิจการที่ประสบความสำเร็จมาบรรยายถึงกลเม็ดเคล็ดลับที่ประสบความสำเร็จ

2. การวิเคราะห์แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนต์และการวางแผนการตลาดของอพาร์ทเมนต์ (อ.กรวิทย์ชัย ตรีครุฑพันธุ์)

◆ **อบรมวันที่ 26 กรกฎาคม 2552 ( 9.00 - 16.00 น. )**

- การวิเคราะห์และกำหนด Business Model ในธุรกิจ
- การกำหนดจุดประสงค์และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ
- การวิเคราะห์และวางแผนการตลาดของธุรกิจอพาร์ทเมนต์

- การวางแผนปฏิบัติการ (Action Plan) เพื่อใช้ในการตัดสินใจการลงทุนระดับต่าง ๆ (ราคาถูก ปานกลาง สูง)

3. การออกแบบพัฒนาโครงการอพาร์ทเมนต์

(อ.เมธีรินทร์ อังคทะวานิช)

◆ **อบรมวันที่ 1 สิงหาคม 2552 ( 9.00 - 16.00 น. )**

- แนวทางการออกแบบอพาร์ทเมนต์ให้โดนใจลูกค้า
- คิดค้นทุนค่าออกแบบอาคาร ตกแต่งภายในผังบริเวณและภูมิทัศน์
- การเลือกผู้ออกแบบ และขอบเขตการให้บริการ

Module 1 ระยะเวลาในการอบรม 3 วัน ☺ **ค่าธรรมเนียม 6,500 บาท/ท่าน**

(ราคาสุทธิรวมอาหารกลางวัน อาหารว่าง และเอกสารการอบรม) **ทุกหัวข้อยอบอยู่ที่ โรงแรม Pantip Court ข.สาธ 1 ก.สาธใต้**

### ใบสมัครอบรม

ข้อมูลผู้สมัคร (นาย/นาง/นางสาว) ..... ที่อยู่ใบเสร็จรับเงิน.....  
เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... หมู่บ้าน..... ถนน ..... ซอย .....  
แขวง ..... เขต ..... จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์.....  
โทรศัพท์ ..... โทรสาร ..... มือถือ ..... E-mail.....

# การลงทุนในธุรกิจอพาร์ทเมนต์



Version 2008



หากท่านคือผู้ที่ตัดสินใจลงทุนทำอพาร์ทเมนต์แล้ว  
หรือลงทุนทำอพาร์ทเมนต์ไปแล้วไม่เกิน 3 ปี  
และอยากบริหารจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์อย่างมืออาชีพ

กลุ่มหลักสูตรนี้จะช่วยให้ท่านสามารถดำเนินกิจการ และบริหารจัดการธุรกิจอพาร์ทเมนต์  
ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

## Module 2

### 1. กลยุทธ์ทางการตลาดสำหรับธุรกิจอพาร์ทเมนต์

(อ.กรวีรุฒิชัย ตริศรุทพันธุ์)

◆ **อบรมวันที่ 2 สิงหาคม 2552 (9.00 - 16.00 น.)**

- วิธีการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย และจัดกลุ่มเป้าหมาย
- การวิเคราะห์คู่แข่ง
- การวางกลยุทธ์การตลาดให้โดนใจลูกค้า
- การกำหนด position ของอพาร์ทเมนต์
- เครื่องมือทางการตลาดและเทคนิคการเลือกใช้เครื่องมือ

ให้เหมาะสม

- กรณีศึกษา และ work shop

### 2. การบริหารงานก่อสร้างอพาร์ทเมนต์

(อ.พิศิษฐ์ สุนทรวิกุลพงศ์)

◆ **อบรมวันที่ 8 - 9 สิงหาคม 2552**

(9.00 - 16.00 น.)

- ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคารอพาร์ทเมนต์
- การกำหนดผัง/การออกแบบอาคาร/การวิเคราะห์ สำหรับวาง  
ต้นทุนค่าวัสดุอุปกรณ์ที่ผู้ลงทุนควรทราบ
- การประเมินค่าก่อสร้าง งบประมาณไม่ให้นานปลาย  
รวมถึงการกำหนดมาตรฐานต่าง ๆ ในการปลูกสร้างที่  
น่าสนใจ
- การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง/ การทำสัญญาจ้าง  
ก่อสร้าง/ การคำนวณค่าวัสดุอื่น ๆ ที่ควรทราบ
- วิธีการตรวจงานก่อสร้าง/ ขั้นตอนการตรวจรับงานงวด  
สุดท้ายสำหรับผู้ประกอบการ/ สิ่งที่ต้องคำนึงและข้อควร  
ระวังในการก่อสร้าง

### 3. การบริหารจัดการเกี่ยวกับการดูแลบำรุงรักษา

อพาร์ทเมนต์/เทคนิคการดูแลซ่อมแซมสำหรับอพาร์ทเมนต์

◆ **อบรมวันที่ 15 สิงหาคม 2552**

(9.00 - 16.00 น.)

#### 3.1 เทคนิคการดูแลซ่อมแซมสำหรับอพาร์ทเมนต์

(อ.ภาณุวัฒน์ พันธุ์วิชาติกุล)

- ความหมายของซ่อมแซม
- ภูมิลักษณะภายนอก ที่มีผลกระทบต่ออาคาร เช่น  
ทางโค้ง/ทางแยกพุ่งเข้าใส่, ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ฯลฯ
- ภูมิลักษณะภายใน เช่น ทิศทางเคาน์เตอร์, บันได,  
การจัดภายในห้อง, เติงนอน, ห้องน้ำ ฯลฯ
- วิธีการแก้ไขซ่อมแซม

#### 3.2 การบริหารจัดการเกี่ยวกับการดูแลบำรุงรักษา

อพาร์ทเมนต์ (อ.พิศิษฐ์ สุนทรวิกุลพงศ์)

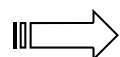
- ความสำคัญของการดูแลบำรุงรักษาอพาร์ทเมนต์
- การบริหารจัดการเกี่ยวกับการดูแลบำรุงรักษาอาคาร

### 4. การบริหารจัดการในธุรกิจอพาร์ทเมนต์และ

การกำหนดค่าเช่า (อ.ยงนำ สิทธิพงษ์พร)

◆ **อบรมวันที่ 16 สิงหาคม 2551 (9.00 - 16.00 น.)**

- กลยุทธ์การบริหาร-จัดการ ปัจจัยที่สำคัญ, Positioning  
เกรด/ระดับของ อพาร์ทเมนต์, ภาพลักษณะ/วัสดุอุปกรณ์/  
ซึ่งมีผลต่อการบริหารจัดการธุรกิจนี้
- การกำหนดค่าเช่าห้อง ต้นทุนที่เกี่ยวข้องในการกำหนด  
ค่าเช่าให้ถึงจุดคุ้มทุนเร็ว, ทฤษฎีราคาเช่าที่เหมาะสม



## Module 2

~~~~~

~~~~~



- ประเภทของผู้เช่า การคัดเลือกผู้เช่า, การทำสัญญาเช่าห้องและข้อพึงระวัง, กฎ กติกา มารยาทในอพาร์ทเมนต์, วิธีการปรับ/แนวทางแก้ไขในกรณีผู้เช่าไม่ทำตามกฎ กติกา, เทคนิคผูกใจผู้เช่า
- การบริหาร-จัดการ การตั้งระบบกันชนและ Economy scale ของกิจการ, ระบบที่สำคัญในการบริหารงานอพาร์ทเมนต์ขนาดต่าง ๆ, การกำหนดค่าน้ำ/ไฟฟ้า/ค่าโทรศัพท์ที่เหมาะสม, ตัวอย่างสัญญาเช่า/รายจ่ายที่สำคัญ/การควบคุมการเก็บค่าเช่า

### 5. การวางระบบบัญชีสำหรับธุรกิจอพาร์ทเมนต์

(อ.วัชระ บุญธีรพร)

#### ◇ อบรมวันที่ 22 สิงหาคม 2552 (9.00 - 16.00น.)

- ความหมาย ความสำคัญ ประโยชน์ และขั้นตอนของการวางระบบบัญชี
- ความเสี่ยงของธุรกิจ/ปัญหาระบบบัญชีของธุรกิจอพาร์ทเมนต์
- แนวความคิด เรื่องการควบคุมภายในและระบบบัญชี การทำบัญชีให้ถูก ต้องตามกฎหมายบัญชี, การวางระบบบัญชีด้านทรัพย์สิน/เงินสด/ลูกหนี้การค้า, การจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามประกาศกรมทะเบียนการค้า, Work shop (ปฏิบัติ)

### 6. การวางแผนภาษีสำหรับธุรกิจอพาร์ทเมนต์

(อ.วัชระ บุญธีรพร)

#### ◇ อบรมวันที่ 23 สิงหาคม 2552 (9.00 - 16.00น.)

- การบริหารและการวางแผนภาษีธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา/คนละบุคคล, ภาษีเงินได้นิติบุคคล, ภาษีมูลค่าเพิ่ม, ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย, ภาษีโรงเรือน, ภาษีป้าย
- การเตรียมการเมื่อสรรพากรมาตรวจในธุรกิจอพาร์ทเมนต์
- ปัจจัยที่ควรระวัง และคำนึงถึงที่เจ้าของควรทราบ/ศึกษากฎนี้ตัวอย่าง

### 7. การดูงานอพาร์ทเมนต์พร้อมฟังวิทยากรบรรยาย

(อ.พิสิษฐ์ สุนทรกุลพงค์)

#### ◇ อบรมวันที่ 5 กันยายน 2552 (9.00 - 16.00น.)

- การดูงานอพาร์ทเมนต์ที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง ดูดำเนินงานโครงสร้าง, งานก่อสร้างตัวอาคาร, ระบบท่อน้ำต่าง ๆ ฯลฯ
- การดูงานอพาร์ทเมนต์ที่สร้างเสร็จแล้ว ดูสถาปัตยกรรม/การตกแต่ง ชมห้องตัวอย่าง, รูปแบบการบริหารจัดการ, ระบบสุขาภิบาล, ระบบระบายอากาศ/ระบบปรับอากาศ, ระบบไฟฟ้า/สื่อสาร ฯลฯ
- ฟังสรุปการดูงานบนรถบัส

Module 2 ระยะเวลาในการอบรม 8 วัน ☺ ค่าธรรมเนียม 16,500 บาท/ท่าน

(ราคาสุทธิรวมอาหารกลางวัน อาหารว่าง และเอกสารการอบรม)

ทุกหัวอ ออสมที่โรงแรม Pantip Court ซ.สาธิต 1 ถ.สาธิตใต้



### ใบสมัครอบรม

ข้อมูลผู้สมัคร (นาย/นาง/นางสาว) ..... ที่อยู่ใบเสร็จรับเงิน.....  
เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... หมู่บ้าน..... ถนน ..... ซอย .....  
แขวง ..... เขต ..... จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ .....  
โทรศัพท์ ..... โทรสาร ..... มือถือ ..... E-mail.....