

คำนำโครงการ

ย้อนกลับไปเมื่อปี 2538 หนังสือสอนทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้ถือกำเนิดขึ้นโดย **FPM CONSULTANT** ภายใต้ชื่อว่า “คู่มือประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ถือเป็นหนังสือสอนทำโครงการอสังหาริมทรัพย์เล่มแรกของไทย ที่ได้รับการตอบรับจากคนที่รักในอสังหาริมทรัพย์ และองค์กรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจโครงการอสังหาริมทรัพย์

วันคืนผ่านไปจนถึงวันนี้ จากจุดเริ่มต้นของตัวอักษรในหนังสือคู่มือประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สู่งานที่ปรึกษาเขียนแผนธุรกิจ จัดโครงสร้างทางการเงิน เพื่อการระดมทุนและกู้เงินธนาคารเอามาทำโครงการให้สำเร็จ แล้วตามต่อด้วยหลักสูตร “ประกาศนียบัตรผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ที่ **FPM CONSULTANT** พัฒนาวิชาการร่วมกับคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มาจนถึงปัจจุบันเป็นเวลาเกือบ 10 ปี

มาวันนี้โลกได้พัฒนาไปไกล หลักสูตรการอบรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ **FPM CONSULTANT** ดำเนินการอยู่กับมหาวิทยาลัยจะมีการแจกตำราประกอบการเรียนทั้งหมด 6 เล่มได้แก่

1. กฎหมายการจัดสรรที่ดินกับการออกแบบโครงการ

หนังสือเล่มที่หนึ่งนี้ต้องการสอนท่านให้เห็นที่ดินโครงการ หรือเห็นที่ดินที่ท่านอยากจะซื้อ แล้วสามารถเอารูปของที่ดินมาออกแบบผังโครงการได้ โดยก่อนจะออกแบบผังโครงการ ท่านสามารถจะตรวจสอบเป็นว่า ที่ดินที่ท่านสนใจนี้เอามาทำโครงการอะไรได้บ้าง

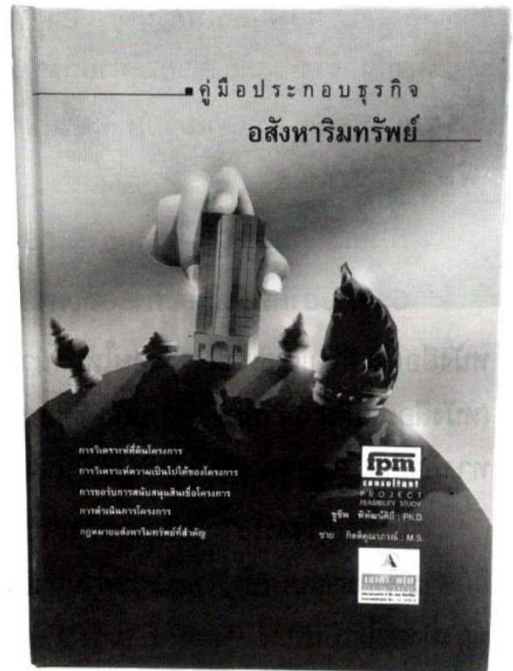
โครงการการในความหมายที่ว่านี้ หมายถึงโครงการหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ โรงแรม หอพัก รีสอร์ท อพาร์ทเมนต์ รวมถึงตลาดและห้างสรรพสินค้าด้วย

2. กฎหมายกับการออกแบบอาคาร

หนังสือเล่มที่สองนี้เป็นภาคต่อจากหนังสือเล่มที่หนึ่ง คือเมื่อท่านออกแบบผังโครงการได้แล้ว ท่านจะต้องดำเนินการออกแบบอาคารที่จะเกิดขึ้นบนผังโครงการ ซึ่งการออกแบบอาคารมุ่งเน้นให้ท่านสามารถจะจินตนาการต่อหน้าตาและรายละเอียดของอาคาร เพื่อนำไปสู่การคำนวณหาต้นทุนค่าก่อสร้างในเบื้องต้นได้ หนังสือสอนครอบคลุมไปถึงการออกแบบสาธารณูปโภคของโครงการด้วย

3. วิเคราะห์และขอสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์

หนังสือเล่มที่สามนี้มุ่งสอนให้ท่าน เอาต้นทุนโครงการทั้งสาธารณูปโภคและอาคารมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับรายได้ของโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อดำเนินการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดโครงการ หรือ **Cash Flow Projection** ของโครงการให้ได้ ซึ่ง **Cash Flow** ที่ถูกจัดทำขึ้นจะช่วยตอบคำถามความคุ้มค่าในการลงทุน



ว่าคุ้มหรือไม่คุ้มค่า นำไปสู่การตัดสินใจซื้อที่ดินโครงการได้ และยังสามารถจะบอกจำนวนทุนจดทะเบียนบริษัท และจำนวนเงินกู้ของบริษัท รวมไปถึงบอกจำนวนเงินเหลือเมื่อโครงการดำเนินการแล้วเสร็จ ว่าท่านจะกลายเป็นคนมีเงินมากขึ้นขนาดไหน หากท่านลงทุนพัฒนาโครงการให้เกิดขึ้น

แผนการเงิน หรือ **Cash Flow** นี่คือหัวใจสำคัญของการพิจารณาการเกิดขึ้นของโครงการ มันช่วยให้ท่านได้เห็นในทุกรายละเอียดของตัวเลขทางการเงิน ว่าตัวเลขที่ปรากฏใน **Cash Flow** เอาเข้าจริงๆ ท่านจะทำได้หรือไม่ ซึ่งตัวเลขทั้งหมดนี้จะเป็นตัวเลขที่เป็นเป้าหมายที่ท่านต้องสร้างให้เกิดขึ้นจริงๆ ให้ได้ **Cash Flow** จึงเป็นเหมือนกระบอกไฟฉายที่ส่องทางพาท่านทำโครงการให้สำเร็จ

4. การบริหารงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์

หนังสือเล่มที่สี่นี้ มุ่งสอนให้ท่านเข้าใจขั้นตอนและวิธีการบริหารงานการก่อสร้างโครงการ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา รับเหมาก่อสร้าง และยังช่วยให้ท่านสร้างสรรค์ต่อรายละเอียดและเงื่อนไขในสัญญา รับเหมาก่อสร้างได้ เพื่อไม่ให้ถูกผู้รับเหมาก่อสร้างเอาเปรียบ ดังนั้น ท่านจึงบริหารงานก่อสร้างได้ราบรื่น ไม่เกิดปัญหาโครงการล่าช้า และ/หรือผู้รับเหมาก่อสร้างทิ้งงาน

5. บัญชีกับโครงการอสังหาริมทรัพย์

6. ภาษีอากรกับโครงการอสังหาริมทรัพย์

หนังสือเล่มที่ห้าและหกนี้ มุ่งสอนให้ท่านวางระบบบัญชีของโครงการ โดยวางจากตัวเลขที่ปรากฏใน **Cash Flow** (หนังสือเล่มที่สาม) เพื่อว่าระบบบัญชีของท่านจะมีการบันทึกรายรับ – รายจ่ายอย่างถูกต้อง มีการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอย่างสูงสุด เพื่อให้ท่านได้กำไรจากโครงการสูงสุด แบบเสียภาษีอย่างถูกต้อง

ถ้าท่านพิจารณาเนื้อหาโดยสังเขปของหนังสือ 6 เล่ม ตามที่กล่าวข้างต้น ท่านจะรู้สึกขึ้นมาในใจว่า หนังสือสื่อสารออกมาแบบเข้าใจท่าน ว่าท่านกำลังจะดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์ แล้วท่านต้องรู้ ต้องเข้าใจ และต้องทำอะไรเป็นบ้าง ซึ่งนั่นหมายถึง หนังสือทั้ง 6 เล่ม สอนความรู้ในภาคปฏิบัติแบบ 100% ดังนั้น ท่านที่เปิดหนังสืออ่านจะเห็นภาพและปฏิบัติได้ต่อการดำเนินการโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยตัวเอง ว่าเริ่มต้นไปสู่อะไรบ้าง แล้วไปจบที่นั่นปลายนั้น มีเส้นสายและรายละเอียดที่เกิดขึ้นระหว่างทางอะไรบ้าง ท่านจึงร้องอ้อต่อวิธีการปั้นฝันสู่การเป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้

สำหรับท่านที่เข้าอบรมหลักสูตร “ประกาศนียบัตรผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ที่เคยได้รับแจกหนังสือ 6 เล่มไปแล้ว ท่านไม่มีความจำเป็นต้องซื้อหนังสือเล่มนี้ เพราะหนังสือเล่มนี้คือการนำหนังสือ 6 เล่ม มารวมเข้าเป็นเล่มเดียวกัน แล้วจัดพิมพ์ด้วยการเข้าเล่มแบบปกแข็งเย็บกึ่ง

วัตถุประสงค์ของการจัดทำหนังสือเล่มนี้ขึ้นมาก็เพื่อจะให้ทุกท่านได้มีโอกาสเข้าถึงองค์ความรู้ในภาคปฏิบัติของการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างทั่วถึงและง่ายขึ้น ด้วยการศึกษาค้นคว้าด้วยตัวเอง แบบที่ท่านติดขัดหรือไม่เข้าใจอะไร ท่านก็สามารถสอบถามมาได้ **E-mail : sumrej2011@gmail.com**

คุณภาพความดีของหนังสือเล่มนี้ขอมอบแด่อาจารย์ทุกท่านที่มีส่วนในการสร้างเนื้อหาที่ประกอบกันขึ้น กลายเป็นหนังสือเล่มนี้ที่ได้จัดพิมพ์ออกมาอย่างจำกัด เพื่อผู้ที่สนใจธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จริงๆ เท่านั้น

ท้ายนี้ ที่จะไม่กล่าวถึงไม่ได้ คือหนังสือเล่มนี้ได้มอบโปรแกรมการจัดทำ **Cash Flow Projection** โครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ท่านได้ฝึกการจัดทำ **Cash Flow** ด้วยตัวของท่านเอง ซึ่งรับรองว่าไม่มีที่ใดที่จะมอบเครื่องมือที่มีค่ามากนี้แก่ท่านแน่นอน

หนังสือเล่มนี้รับรองว่า “ปั้นฝันให้ท่านทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้จริง”