



QR CODE BOOK

หลักสูตรออนไลน์ในหนังสือ



\$วย



ด้วย **อสังหาฯ**
มือสอง

ร้อยละ

บ้าน อาคาร คอนโดฯ

ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว

รู้ก่อน รวยก่อน

ด้วยการใช้เงินหมื่น **แลกเงินล้าน**

เล่มเดียวจบ
ได้ทั้งอ่านเนื้อหา
และศึกษาจากวิดีโอ
ผ่านประสบการณ์
ของผู้เชี่ยวชาญ

โดย กองบรรณาธิการ 7D Book

วิธีการรับชมคลิปวิดีโอ หลักสูตรออนไลน์ภายในเล่ม

- 1 เปิดไฟล์ E-Book ของท่านขึ้นมา
- 2 นำโทรศัพท์มาสแกนไปที่ QR Code
(เนื่องจากไม่สามารถบันทึกภาพหน้าจอได้ อาจจำเป็นต้องใช้โทรศัพท์อีกเครื่องเพื่อสแกน)
- 3 รับชมคลิปวิดีโอได้เลย ทบทวนซ้ำได้
ไม่จำกัด



รวยด้วยอสังหาฯ มือสอง

ร้อยล้าน บ้าน อาคาร คอนโดฯ ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว

โดย กองบรรณาธิการ 7D Book

ราคา 1,990 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ. 2558
ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลงเป็นแผ่นบันทึกเสียง ตลับวีดิทัศน์
หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

กองบรรณาธิการ 7D Book.

รวยด้วยอสังหาฯ มือสองร้อยล้าน บ้าน อาคาร คอนโดฯ ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว.--

กรุงเทพฯ : เซเวนตี บুক, 2566. 176 หน้า.

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. I. ชื่อเรื่อง

333.33

ISBN 978-616-8235-49-2

พิมพ์ครั้งที่ 1.-- กุมภาพันธ์ 2566

ประธานบริหาร

บรรณาธิการอำนวยการ

กรรมการผู้จัดการ/บรรณาธิการบริหาร

ที่ปรึกษาด้านการตลาด

ผู้จัดการฝ่ายสัมพันธ์ และเว็บไซต์ Creator

กองบรรณาธิการ

เลขานุการกองบรรณาธิการ

ออกแบบปก/จัดหน้า/วิทัศน์

ฝ่ายการตลาด

เครดิตภาพประกอบ

ธวัชชัย พิซผล

ผศ.ดร.ตฤณกร เกตุกุลพันธ์

ปรียาภา พิซผล

อิสระ โอภาปัญญาโชติ

จิตาภา ฤทธิ์เทพ

ณัฐริกา หลิมไทยงาม ศุภธิดา รัสพันธ์

กฤตเมธ อันสมัคร กิตติภักดิ์ จิตติเกษมสรรค์

ภริณัฐ โลหะประภิตกุล

สุประวีณ์ ขวาชิจกร

วนิสา ขาววิสัย

ณัฐนันท์ ไกรจันทร์ กานติมา เมืองคำ

เจนจิรา วงศ์ชื่น อุบลวรรณ สายเสมอ

Design by Freepik

ภูมิไจสรังสรรค์ และ จัดจำหน่ายโดย

บริษัท เซเวนตี บุก จำกัด

194/10 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

พิมพ์ที่

บริษัท กู๊ดเฮด พรินท์ติ้ง แอนด์ แพคเกจจิ้ง กรุ๊ป จำกัด

6/1 ซอยเสรีไทย 58 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

Tel. 02-136-7042 Fax. 02-136-7043

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0-1055-56139-31-7 สำนักงานใหญ่

คำนำ

สำนักพิมพ์

“เปลี่ยนบ้านหลังเก่าที่รวันผู้พัง
ให้กลายเป็นทรัพย์สินมูลค่าสูงในตลาดอสังหาฯ”

ในยุคที่ผู้คนจำนวนมากพร้อมใจกันกระโจนเข้ามาในตลาดอสังหาริมทรัพย์ อะไรคือสิ่งที่ทำให้คุณแตกต่างและมีโอกาสสร้างผลกำไรได้มากกว่า ?

แน่นอนว่าไม่ใช่แค่เรื่องเงินทุนหรือความพยายาม เพราะสิ่งที่จะทำให้คุณแตกต่างและก้าวนำคนอื่น ๆ ได้ คือ “มุมมองด้านการลงทุน” เพราะสายตาอันเฉียบขาดจะทำให้คุณมองเห็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินชิ้นนั้น ซึ่งในบางครั้งก็แอบซ่อนอยู่ภายใต้กำแพงบ้านมือสองที่เต็มไปด้วยไรฝุ่นและรอยร้าว

การทำเงินจากธุรกิจอสังหาฯ ไม่จำเป็นต้องตอกเสาเข็มสร้างบ้านหลังใหม่เสมอไป โดยเฉพาะเมื่อคุณเป็นนักลงทุนมือใหม่ในวงการที่ยังไม่สามารถแบกรับความเสี่ยงระดับสูงได้ การลงทุนในบ้านมือสอง จึงเป็นช่องทางที่เหมาะสมแก่การเริ่มต้นและสร้างเม็ดเงินได้มหาศาลเลยทีเดียว

แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อขึ้นชื่อว่าเป็นการลงทุนที่ได้ผลตอบแทนคุ้มค่า ก็หมายความว่ามีโอกาสขาดทุนด้วยเช่นกัน

และเพื่อเป็นการปิดช่องโหว่ที่อาจทำให้คุณเจ๊ง ทางกองบรรณาธิการ สำนักพิมพ์ 7D Book จึงได้สรุปรวมเทคนิคสำคัญที่คนทำบ้านมือสองต้องรู้ คัดมาเฉพาะเนื้อหาสาระที่จำเป็น ไม่ว่าจะเป็นแหล่งหาทรัพย์มือสอง การตั้งราคาเข้าซื้อ การรีโนเวท ปรับปรุงโครงสร้าง การหาผู้รับเหมา การช่วยลูกค้ากู้ซื้อบ้าน การโอนบ้าน ไปจนถึงเคล็ดลับเรื่องภาษี

พร้อมทั้งวิดีโอการสัมภาษณ์สุดพิเศษจากผู้เชี่ยวชาญทั้ง 17 ท่าน ที่มาช่วยให้คำปรึกษาและคลี่คลายทุกปมปัญหาของชาวอสังหาฯ เพื่อให้ผู้อ่านทุกท่านได้เข้าใจแนวคิดการทำบ้านมือสองมากขึ้น

จุดเริ่มต้นในการลงทุนที่สำเร็จ คือการค้นคว้าหาข้อมูล
ยิ่งอ่านมาก ยิ่งศึกษามาก ยิ่งทำกำไรได้ไม่รู้จัก

กองบรรณาธิการ
สำนักพิมพ์ 7D Book

สารบัญ

บทนำ : บ้านมือสองคืออะไร

9

- ▶ วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 15:12 นาที

บทที่ 1: อยากทำบ้านมือสองต้องรู้อะไร

16

- ▶ วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 01:02:15 ชั่วโมง

- 1.1 รีโนเวท ปรับโครงสร้าง 18
- 1.2 บ้านมือสองจากกรมบังคับคดี 22
- 1.3 บ้านมือสองจากการยื่นข้อเสนอซื้อให้กับธนาคาร (NPA) 28
- 1.4 บ้านมือสองจากธนาคาร (ทรัพย์ติดจำนอง) 32
- 1.5 บ้านมือสองจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ 37
- 1.6 บ้านมือสองที่เจ้าของขายเอง 47
- 1.7 สิ่งที่ต้องรู้เมื่อคิดจะซื้อบ้านมือสอง 53

บทที่ 2: พินขาดกำไรตั้งแต่ยังไม่ซื้อเข้า

56

- ▶ วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 32:28 นาที

- 2.1 ตั้งราคาซื้อเข้าอย่างไร 58
- 2.2 เลือกแบบในใจที่จะปรับปรุง 65

บทที่ 3: คนทำบ้านมือสองเขามองอย่างไร

76

► วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 10:29 นาที

- 3.1 ซื้อบ้านราคาต่ำแต่ทำกำไรสูง 78
- 3.2 แนวทางการต่อเติมบ้านแบบไม่แหวกกฎหมาย 81
- 3.3 ถ้าต้องรีโนเวตตึกแถว ทาวน์เฮาส์ 85
- 3.4 การปักหมุดจุดลงทุนบ้านกลางเมือง 88
- 3.5 การปักหมุดจุดลงทุนบ้านนอกเมือง 92
- 3.6 คนหาบ้าน หามากกว่าบ้าน 94
- 3.7 ขายให้เร็ว ขายได้ไวด้วยการขายในพื้นที่ของตนเอง 97

บทที่ 4: หาผู้รับเหมาที่ตรงใจ

102

► วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 07:39 นาที

- 4.1 เทคนิคการหาผู้รับเหมา 105
- 4.2 ถ้าต้องทำการรีออลอน 110

บทที่ 5: หาคนซื้ออย่างมืออาชีพ

114

► วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 04:46 นาที

- 5.1 การหากลุ่มเป้าหมาย 116

บทที่ 6: พาลูกค้ากู้ซื้อบ้าน	144
▶ วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 31:45 นาที	
6.1 เช็กเครดิตลูกค้า	146
6.2 ยื่นเอกสารการกู้ซื้อ	151
บทที่ 7: การโอนบ้าน	156
▶ วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 05:51 นาที	
7.1 ขั้นตอนการโอน ณ กรมที่ดิน	158
7.2 ค่าใช้จ่ายในวันโอน	159
7.3 ภาษีที่เกี่ยวข้อง	162
บทที่ 8: สอนทริคลดภาษี	166
▶ วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม 08:16 นาที	
8.1 Flip อย่างไรให้จ่ายภาษีถูก	168
8.2 บุคคลธรรมดาขายอสังหาฯ ไม่ให้เสียภาษี (เพิ่ม)	172

บ้านมือสอง คืออะไร



บทนำ

บ้านมือสองคืออะไร



วิดีโอบทนี้มีความยาวทั้งหมด – 15:12 นาที

คุณจะได้เรียนรู้ในเรื่องต่อไปนี้

- ทำความรู้จักกับบ้านมือสอง
- การลงทุนบ้านมือสอง

บทสัมภาษณ์ จากผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาฯ



บทนำ บ้านมือสองคืออะไร

วิดีโอบทนี้มีความยาว - 15:12 นาที

โดย: เอกชัย อยู่ประพันธ์ / อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน



บ้านมือสองคืออะไร

“มากกว่าสิ่งปลูกสร้างที่รอการรื้อถอน คือผลกำไรที่รอการเก็บเกี่ยว”

หากพูดถึงประโยชน์นี้ขึ้นมาคงเข้าใจได้ในทันทีที่กำลังพูดถึง
การลงทุนบ้านมือสองอยู่

สิ่งปลูกสร้างที่ทรุดโทรม เก่าตามสภาพ หรือผ่านการอยู่อาศัยมาแล้ว
คงจะถูกมองว่าเป็นหนึ่งในสิ่งปลูกสร้างที่กำลังจะถูกลดมูลค่าจาก
ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้นในทุก ๆ ปี แต่ทว่าในสายตาของนักลงทุนทรัพย์
มือสองอาจไม่ได้มองแบบนั้น เพราะสิ่งที่คนกลุ่มนี้มองเห็นก็คือโอกาส
ในการสร้างผลกำไรจากสิ่งทีหลายคนมองข้ามได้อย่างไม่น่าเชื่อ



บ้านมือสองคือโอกาส...สำหรับคนที่เพิ่งจะเริ่มต้นหรือกำลังวางแผนว่าจะเริ่ม คงได้ยินมาหนาหูว่าการทำบ้านมือสองนั้นคือขั้นตอนแรกสู่การก้าวขึ้นไปเป็นนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนั่นก็เป็นความจริงเพราะนักลงทุนหลายคนก็เติบโตมาจากการทำบ้านมือสองด้วยเงินทุนที่มีอยู่ไม่มาก แต่อาศัยการศึกษาเรียนรู้ ทั้งวิธีการดำเนินงานและประสบการณ์ควบคู่กันจนกลายเป็นบันไดของความสำเร็จ หรือในบางครั้งการทำบ้านมือสองก็กลายมาเป็นเส้นทางการลงทุนหลัก จนนำไปสู่การต่อยอดบนเส้นทางใหม่ ๆ ทั้งในฐานะของผู้รับเหมาก่อสร้าง หรือที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ให้กับนักลงทุน แต่ไม่ว่าผลลัพธ์จะเป็นไปในทิศทางไหน เชื่อเถอะว่าสิ่งเหล่านี้ต่างก็เรียกว่าผลตอบแทน จากการมองเห็นคุณค่าของสิ่งที่ถูกมองข้ามด้วยกันทั้งนั้น ไม่เว้นแม้แต่กับคุณคนที่หยิบหนังสือเล่มนี้ขึ้นมา ก็จะได้รับผลตอบแทนที่ดีกลับไปเช่นกัน...



บทที่ 1

อยากทำบ้านมือสองต้องรู้อะไร



วิดีโอบทนี้มีความยาวรวม – 01:02:15 ชั่วโมง

คุณจะได้เรียนรู้ในเรื่องต่อไปนี้

- ทำความเข้าใจความหมายของการรีโนเวทและการปรับโครงสร้าง
- ความแตกต่างระหว่างการรีโนเวทกับการปรับโครงสร้าง
- สิ่งที่ต้องรู้ก่อนซื้อบ้านมือสอง

บทสัมภาษณ์ จากผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาฯ



รีโนเวท ปรับโครงสร้าง การรีโนเวทคืออะไร
วิดีโอทนีมีความยาว - 12:15 นาที
โดย: เอกชัย อยู่ประพันธ์ / อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน



บ้านมือสองจากการยื่นเสนอซื้อกับ
ธนาคาร NPA
วิดีโอทนีมีความยาว - 17:55 นาที
โดย: จิรเศรษฐ์ เลิศธีระกุล / ลงทุนอสังหาฯ



บ้านมือสองจากบริษัทบริหารสินทรัพย์
วิดีโอทนีมีความยาว - 21:24 นาที
โดย: วรรัตน์ ศรีสุรีย์ เจ้าของโครงการ วราลิน วิลเลจ
หนองคาย / โครงการ วราลิน มูจิ ปลวกแดง