

เอกสารประกอบการเสวนา
“มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย”

26 มกราคม 2548

หัวข้อ

การประเมินมูลค่าโรงแรม

โดย

นายวสันต์ คงจันทร์

รองกรรมการผู้จัดการ บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

กรรมการบริหาร โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย

กรรมการบริหาร มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย

AREA

องค์กรที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

ในความควบคุมของกระทรวงศึกษาธิการ
โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย



ขั้นตอนการประเมินวิธีการรายได้

หา **Potential Gross Income** ประมาณการรายได้ที่เป็นไปได้เบื้องต้นทุกแหล่งรายได้ ... เปรียบเทียบตลาด

พิจารณาว่าจะ ประเมินอสังหาฯ หรือประเมินกิจการ

ลบด้วย **Vacancy Rate & Collection Loss** การไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และการเปรียบเทียบ/แนวโน้ม

เท่ากับ **Effective Gross Income** รายได้จริงที่เป็นไปได้เบื้องต้น

ขั้นตอนการประเมินวิธีการรายได้

ลบด้วย

Operating Expenses ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ภาษี ??

ประกัน จัดการ บำรุง เพื่อค่าปรับปรุงใหญ่ (renovation)

เท่ากับ

Net Operating Income (NOI) รายได้สุทธิจาก

การดำเนินงาน

หารด้วย

Capitalization Rate (R) อัตราผลตอบแทนในการ

ลงทุน

เท่ากับ

Market Value มูลค่าทรัพย์สิน ($V = NOI / R$)

ขั้นตอนการแปลงรายได้เป็นมูลค่า ..4

Direct Capitalization

ใช้รายได้ปีเดียว ควรใช้กับทรัพย์สินที่รายได้ไม่ค่อยเปลี่ยนแปลง

Discounted Cash Flow

Projection รายได้ในอนาคต (??? ปี) แล้วสมมติฐานขาย

ใช้กับทรัพย์สินที่รายได้เปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะ

Discounted Cash Flow

ขั้นตอนการประเมิน Income Approach by Discounted Cash Flow

Item	Year	1	2	3	4	5	6
		2003	2004	2005	2006	2007	2008
Potential Gross Income : growth rate							
Minus Vacancy Rate & Credit Loss							
Effective Gross Income							
Minus Operating Expenses							
Total Net Operating Income							
Discount Rate at		0.0%					
Value is							
1. Net Present Value for yr.1-5							
2. Terminal value							
Total value							

Potential Gross Income โรงแรม

ประกอบด้วย : รายได้ค่าห้องพัก ค่าอาหาร&เครื่องดื่ม อื่น ๆ

ขึ้นอยู่กับ :

- กลุ่มลูกค้า - เอเชีย (ประเทศ) ยุโรป ฯลฯ
- ช่องทางการขาย - Chain Agency Website
- ส่วนลด - ระดับของโรงแรม

ส่งผลต่อ

- SEASON
- ค่าห้องพักที่ได้จริง
- สัดส่วนค่าอาหาร& เครื่องดื่ม ต่อรายได้ห้องพัก

VACANCY RATE โรงแรม

- โรงแรมที่ประเมิน เทียบค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม-ดาวเดียวกัน/
กลุ่มลูกค้า
- ช่วงการปรับปรุงอาคาร
- ช่องทางการขาย
- ภาวะอุตสาหกรรม
- ความเสี่ยงปัจจัยภายนอก การเมือง เศรษฐกิจ การก่อการ
ร้าย ฯลฯ

Effective Gross Income โรงแรม

- เทียบกับงบการเงิน บริษัท/ย้อนหลัง

ดูการเปลี่ยนแปลง

นัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลง การบริหารงาน

- เทียบในอุตสาหกรรม

บริษัทจดทะเบียน ใน Website : www.set.or.th

Cash Flow Projection โรงแรม

- Cash Flow Projection กี่ปี???
- Growth Rate รายได้
- อัตราการเข้าพัก/ว่าง
- **Growth Rate** ค่าใช้จ่าย
- รายได้จริง ค่าใช้จ่าย รายได้สุทธิ แต่ละปีในขนาดที่คาดการณ์
เทียบกับอดีตที่ผ่านมา
- อัตราคิดลด ?????
- Terminal Value ต้องหักค่าใช้จ่ายในการขาย

สรุปมูลค่าตลาดที่ประเมินได้

- มูลค่าวิธีการรายได้
- กรณีสงหาฯ หรือทรัพย์สินรวม (รวมเครื่องมือ เฟอ์นิเจอร์ ฯลฯ)
- ตรวจสอบกับวิธีการต้นทุน
- ตรวจสอบกับราคาต่อตารางเมตร
- ตรวจสอบกับค่าเฉลี่ยต่อห้องในอุตสาหกรรม
- มูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือ (ถ้ามี) มักจะลืมนำไป

ข้อมูลอุตสาหกรรม

- การจัดระดับโรงแรม www.tat.or.th
- อันดับโรงแรม
- ค่าเฉลี่ยต่าง ๆ
- ต้นทุนค่าก่อสร้างต่อห้อง (ไม่รวมที่ดิน) ค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร ค่าตกแต่ง
- ราคาขายต่อห้อง



สิ้นสุดการนำเสนอ

นายวสันต์ คงจันทร์

รองกรรมการผู้จัดการ

AREA

WASON@AREA.CO.TH

