

# เจาะลึก การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (AP130)



## รายละเอียด

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สินในรูปแบบของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ กล่าวคือ ทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ จะมีมูลค่าเท่าใด ขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินนั้น อาทิเช่น โรงแรม รีสอร์ท อพาร์ทเมนต์ สำนักงาน วิธีนี้ช่วยผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน และเจ้าของทรัพย์สินได้ทราบมูลค่าที่แท้จริงของโครงการ เพื่อเป็นตัวกำหนดการลงทุน ร่วมทุน ปล่อยสินเชื่อได้อย่างชัดเจน ตามหลักทฤษฎี หลักการ ขั้นตอนวิธีการรายได้: Direct Capitalization/Discounted Cash Flow การตั้งสมมติฐานรายได้-รายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้รายจ่าย อัตราว่างสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้ การหา Capitalization Rate/Discount Rate การทำ Cash Flow Projection การหา Terminal Value ฯลฯ

## กรณีศึกษา:

ข้อมูลอุตสาหกรรมแต่ละประเภทที่ผู้ประเมินควรรู้จากผู้ประกอบการมืออาชีพ/กรณีตัวอย่างการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้พร้อมฝึกปฏิบัติ

โรงแรม รีสอร์ท: ประเภทและการจัดระดับโรงแรม กลุ่มลูกค้า อัตราค่าห้องพัก ส่วนลด ช่องทางการขาย Operating Ratio (Average Room Rate/Yield Per Room/Percentage of Occupancy/Proportion of Expenses To Revenue) Project Cost Per Room ฯลฯ

อพาร์ทเมนต์/เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์: กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ มินิโตเกียว ดอลล่าร์โซน โซนสาทร เลียบแม่น้ำ พหลโยธิน อัตราค่าห้องพัก อัตราการเข้าพัก อัตราผลตอบแทน ฯลฯ

การประเมินอาคารสำนักงาน: การจัดเกรดอาคารสำนักงาน รูปแบบการเช่ารูปแบบสัญญาเช่าแหล่งข้อมูล ค่าเช่าอัตรา

ว่าง

การบริหารอาคารสำนักงาน ค่าเช่าต่อต้นทุนค่าก่อสร้าง ฯลฯ

ภาคทฤษฎี:

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทและข้อมูลอุตสาหกรรมแต่ละประเภทที่ผู้ประเมินควรรู้ จากผู้ประกอบการ  
มืออาชีพของจริง

ทฤษฎี หลักการ ขั้นตอน วิธีการประเมินด้วยวิธีการรายได้ หลักการวิธีการ Direct Capitalization/ Discounted  
Cash Flow

การตั้งสมมติฐานรายได้ สมมติฐานรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ รายจ่าย อัตราว่าง สัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อราย  
ได้

การหา Capitalization Rate/Discount Rate การทำ Cash Flow Projection การหา Terminal Value ฯลฯ

ภาคปฏิบัติ:

ศึกษากรณีตัวอย่างการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการรายได้

กรณีตัวอย่าง 1 – การประเมินโรงแรม รีสอร์ท

กรณีตัวอย่าง 2 – การประเมินอาคารสำนักงาน

กรณีตัวอย่าง 3 – การประเมินอะพาร์ตเมนต์

การฝึกปฏิบัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการรายได้ ให้แต่ละคนฝึกทำการประเมินภาคปฏิบัติโดยมีโจทย์  
และให้แสดงวิธีคำนวณโดยใช้ worksheet โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินอาวุโส คอยแนะนำ

ทำการประเมินทั้ง 3 ประเภททรัพย์สิน โดยใช้โปรแกรม Excel (มีผู้ประเมินอาวุโส คอยแนะนำ) ชักถามถามเกี่ยวกับ  
กับข้อมูลอุตสาหกรรมแต่ละประเภทที่ผู้ประเมินควรรู้จากผู้ประกอบการจริงเช่นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารสำนัก  
งาน และโรงแรม

\*\* หลักสูตรและเนื้อหาวิชาสงวนสิทธิ์สำหรับจัดอบรมโดย โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยเท่านั้น

\*\* ผู้บรรยายรุ่นนี้กำลังอยู่ระหว่างการเรียนเชิญ

การนับชั่วโมงบัญชี