

หลักสูตร 3 ภาวะตลาดโรงแรมและการประเมินมูลค่าโรงแรม ภายใต้ภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป

วัตถุประสงค์

โรงแรมนับเป็นสิ่งหาทรัพย์สินประเภทที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจสูง มักมีการซื้อขาย เปลี่ยนมือ ร่วมทุน อยู่เสมอ ประกอบการภาคการท่องเที่ยวของประเทศมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งธุรกิจและอุตสาหกรรมโรงแรมมีการเปลี่ยนแปลงทั้งในเชิงรูปแบบ การบริหารจัดการ และพฤติกรรมตลาดอย่างต่อเนื่อง ทั้งฝั่งผู้ประกอบการและผู้บริโภค การลงทุนและระดมทุนในรูปแบบใหม่ๆ ในปัจจุบัน เช่น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกอง RIETs และการร่วมทุนครอบงำกิจการ ซึ่งใช้ผลมาจากรายงานการประเมินมูลค่าของโรงแรมในการกำหนดมูลค่าใน รูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ หรือสิทธิการเช่าที่มีลักษณะพิเศษภายใต้สัญญาประกอบการระหว่างเจ้าของโรงแรมกับ ผู้บริหารโรงแรม กองทุนที่เกี่ยวข้อง จึงควรที่จะให้ความสำคัญในการประเมินมูลค่าโรงแรมเป็นการเฉพาะอย่างโดยตรง โดยเฉพาะการวิเคราะห์การประเมินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

เนื้อหาหลักสูตร

- 1) ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศและแนวโน้ม หัวเมืองสำคัญที่การท่องเที่ยวขยายตัวสูง
- 2) แผนงานสำคัญของภาครัฐในการสนับสนุนภาคการท่องเที่ยว เช่น การขยายสนามบิน การพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว การพัฒนาบริการด้านการท่องเที่ยว การสร้างโปรแกรมด้านการท่องเที่ยว
- 3) ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพ ปริมณฑล และในหัวเมืองต่างจังหวัด ปัจจุบัน และอนาคตที่เปลี่ยนแปลง
- 4) ประเภทของโรงแรมในประเทศไทย ระบบเครือข่าย (Chain) โรงแรมในประเทศไทย Segmentation การจัดเกรดของโรงแรมในประเทศไทย
- 5) วิธีการประเมินมูลค่าโรงแรมด้วยวิธีการต้นทุน การพิจารณามูลค่าที่ดิน มูลค่าการพัฒนาที่ดิน มูลค่าก่อสร้างอาคาร มูลค่างานตกแต่งภายใน มูลค่าเฟอร์นิเจอร์ สิ่งหาทรัพย์สินในการประกอบการโรงแรม
- 6) วิธีการประเมินมูลค่าโรงแรมด้วยวิธีการรายได้ การกำหนดสมมติฐานรายได้ รายได้ค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้อื่นๆ สมมติฐานค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายคงที่ ค่าใช้จ่ายผันแปร แนวทางการจัดทำ Cash Flow Projection การกำหนดอัตราคิดลด การกำหนดมูลค่าขาย อัตราผลตอบแทนเมื่อขายกรณีโรงแรม

ระยะเวลาการอบรม 1 วัน CPD 6 ชั่วโมง

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ผู้เข้าอบรมจะได้รับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และอุตสาหกรรมโรงแรมในเชิงรูปแบบ การบริหารจัดการ และพฤติกรรมตลาด การลงทุนและระดมทุนในรูปแบบใหม่ๆ ในปัจจุบัน เช่น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกอง RIET และการร่วมทุนครอบงำกิจการ
- 2) ผู้เข้าอบรม จะได้ทราบถึงวิธีการประเมินมูลค่าโรงแรมด้วยวิธีการต้นทุน และวิธีการรายได้
- 3) ผู้เข้าอบรมจะได้นำความรู้จากการอบรมไปประยุกต์ใช้ในการทำงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม เป็นการยกระดับความรู้ผู้ประเมิน ผู้ที่เกี่ยวข้อง ยกกระดับมาตรฐานวิชาชีพให้สูงขึ้น ก่อให้เกิดประโยชน์ เป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง