

## Intisari

Penilaian properti komersial seperti hotel ialah menganalisis nilai hotel secara umum dengan berbagai tujuan. Hotel AEO adalah salah satu hotel berbintang tiga yang berlokasi di Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan dan beroperasi sejak tahun 2013. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui estimasi nilai pasar hotel dengan kepentingan jual beli. Penelitian ini dilakukan pada bulan Juli hingga Desember 2019 dengan menggunakan pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya. Hasil penelitian menunjukkan dengan merekonsiliasi nilai dari kedua pendekatan tersebut telah menghasilkan estimasi nilai pasar Hotel AEO sebesar Rp57.657.700.000,00. Hasil indikasi nilai dari pendekatan pendapatan dengan metode *discounted cash flow* sebesar Rp59.775.000.000,00 serta hasil indikasi nilai dari pendekatan biaya dengan metode *depreciated replacement cost* sebesar Rp54.489.500.000,00.

Kata kunci: estimasi nilai pasar, hotel, pendekatan pendapatan, pendekatan biaya

## **Abstract**

The valuation of commercial properties such as hotels is to analyze the value of hotels in general for various purposes. Hotel AEO is a three-star hotel located in Makassar City, South Sulawesi Province, and has been operating since 2013. This research aims to determine the estimated market value of hotel for sale and purchase purposes. This research was conducted from July to December 2019 using an income approach and a cost approach. The results showed that reconciling the value of the two approaches to an estimated market value of Hotel AEO is Rp. 57.657.700.000,00. The result of the indication of the value of the income approach using the discounted cash flow method is Rp. 59.775.000.000,00 and the result of the indication of the value of the cost approach using the depreciated replacement cost method are Rp. 54.489.500.000,00.

**Keywords:** estimated market value, hotel, income approach, cost approach