

УДК 332.12

Хабибулина А.Г. – кандидат экономических наук, доцентE-mail: albgomer@mail.ru**Казанский государственный архитектурно-строительный университет**

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

**Опыт определения стоимости гостиничной недвижимости г. Казани
на основе метода Рашмора****Аннотация**

Активное развитие туристской индустрии в Республике Татарстан способствует росту спроса на гостиничную недвижимость. Следовательно, повышается необходимость в более точном определении стоимости бизнеса и стоимости недвижимого имущества. Проанализированы гостиничные объекты г. Казани. В статье приведен опыт оценки гостиничного бизнеса на основе метода Рашмора, являющегося одним из передовых в зарубежной оценочной практике.

Ключевые слова: гостиничная недвижимость, стоимость бизнеса, оценка недвижимости, приносящей доход, метод Рашмора.

Гостиничный бизнес в регионах России развивается неравномерно. Наиболее передовыми дестинациями, по темпам формирования гостиничных инфраструктур, являются Москва, Санкт-Петербург, города входящие в туристические маршруты Золотого кольца, Екатеринбург и Казань [1].

Республика Татарстан благодаря уникальному туристско-рекреационному потенциалу и активно развивающейся инфраструктуре гостеприимства привлекает все большее количество туристов. Знаковые спортивные события – XXVII Всемирная летняя Универсиада (2013 г.), XVI чемпионат мира по водным видам (2015 г.) и предстоящий XXI-й чемпионат мира по футболу ФИФА (2018 г.), безусловно, активизируют гостиничный бизнес в г. Казани. Грядущая обязательная классификация гостиниц города, в преддверии мундиала-2018, выведет гостиничный бизнес региона на новый качественный уровень. За последние годы наблюдается стабильный рост объемов платных услуг населению предоставленных гостиницами Республики Татарстан [2] (табл. 1). Гостиничный фонд Казани, за последние пять лет, вырос в 2 раза (на 88 гостиниц и аналогичных средств размещения). Сегодня, гостей столицы Татарстана готовы принять 156 гостиниц и хостелов [3].

Таблица 1

**Объем платных услуг населению предоставленных гостиницами
и аналогичными средствами размещения в РТ 2011-2014 гг.**

Показатели	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.
- гостиниц и аналогичных средств размещения, млн. руб.	2294,0	2730,1	3454,0	4475,1
- сравнение показателя с предыдущим годом, %	115,2	119,0	126,5	129,6

С ростом спроса на гостиничную недвижимость повышается необходимость в более точном определении стоимости бизнеса и стоимости недвижимого имущества.

Для выделения стоимости объекта недвижимости из стоимости гостиничного бизнеса, в практике западных оценщиков, все чаще используется метод Стивена Рашмора («Rushmore Approach»), основанный на применении отраслевых мультипликаторов [4, 5].

При оценке стоимости объекта гостиничной недвижимости рекомендуется определить:

- 1) совокупный доход бизнеса гостиницы;
- 2) эксплуатационные расходы;
- 3) части дохода отнесенного на бизнес компонент, движимое имущество (мебель, оборудование);
- 4) расчет чистого дохода, относящегося к объекту недвижимости;
- 5) рыночную стоимость объекта.

Рашмор предлагает учитывать следующие особенности оценки гостиничной недвижимости: уровень загрузки гостиницы; издержки на маркетинг; издержки по рекрутингу, поиску и найму персонала.

Доля объекта недвижимости в стоимости гостиничного бизнеса, по Рашмору, составляет около 60 % и представляет собой соотношения следующих показателей (%) [4]:

- земельный участок 10-15 (предел 20);
- мебель и оборудование 10-20;
- доля бизнес-компоненты (в стоимости объекта) 10-25.

Высокая доля объекта недвижимости в стоимости гостиничного бизнеса, как предмета залога, позволяет повысить объемы заемного финансирования. Также в перспективе данный метод расчета будет актуален при введении единого налога на недвижимость [5].

На примере гостиниц г. Казани среднего уровня комфорта (табл. 2), выставленных на продажу [6, 7, 8, 9] рассмотрим ряд показателей формирующих стоимость недвижимости.

Таблица 2

Примеры коммерческих предложений по продажам гостиниц в г. Казани

Показатели	«ОТЕЛЬ Олимп»	«Армения»	«ТатарИнн»	«Колви»
Территориальное расположение	Приволжский р-н, ул. Рихарда Зорге, 66 Б	Советский р-н, ул. Пионерская, 8 Б	Вахитовский р-н, ул. Шигабутдина, ул. Марджани, 6	Вахитовский р-н, ул. Худякова, 7
Сертификат уровня	***	***	***	**
Общая площадь, м ²	6355,4	3072	1760	1544
Возраст бизнеса	2 года	3 года	2 года	5 лет
Объемно-планировочное решение	Встроено в многофункциональный комплекс	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Номерной фонд, ед.	93	53	53	33
Средняя цена номера, руб./сут.	4205	2850	3318	3781
Цена, заявленная на торгах, млн. руб.	599, 999	200	220	99

Актуализированные данные по кадастровой стоимости земельных участков представлены в таблице 3 [10].

Таблица 3

Кадастровая стоимость земельных участков

Название гостиницы	Кадастровый номер	Площадь участка, м ²	Кадастровая стоимость земельного участка, млн. руб.
«ОТЕЛЬ Олимп»	16:50:160301:26	6 961,00	54 859 153,73
«Армения»	16:50:050145:6	400,00	5 433 832,00
«ТатарИнн»	16:50:011714:2	906,00	9 272 928,12
«Колви»	16:50:011703:8	680,00	9 157 900,00

Согласно данным крупнейшей российской консалтинговой компании HCD Group доля стоимости земельного участка в объекте недвижимости, в зависимости от статуса

гостиницы, составляет от 11-15 % [11]. Эти значения сопоставимы со значениями расчетных показателей по методике Рашмора [4]. Показатели кадастровой и соответствующей доли рыночной стоимостей земельных участков рассматриваемых гостиниц представлены на рис. 1.

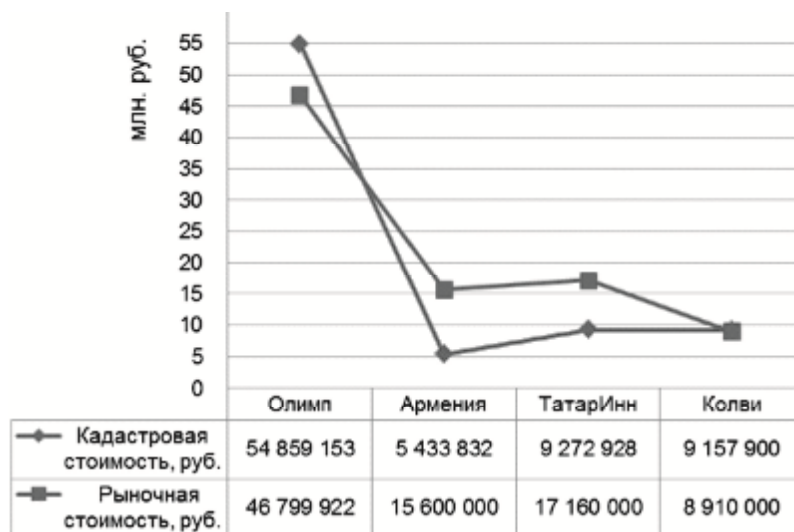


Рис. 1. Сравнение кадастровой и рыночной стоимостей земельных участков

Анализируя показатели, выявлены противоречия в оценке рыночной стоимости земельных участков гостиниц «Армения» и «ТатарИнн». Цена неоправданно завышена, тогда как кадастровая стоимость, являясь налоговой базой объекта недвижимости, не может быть ниже рыночной.

В западной практике пользуется популярностью проверочный экспресс-метод оценки бизнеса гостиницы с использованием мультипликаторов на базе ADR (Average Daily Rate) – средней стоимости номера в сутки, по методологии Рашмора. По данному методу стоимость бизнеса определяется как произведение трех показателей: средней суточной ставки за номер, количество номеров в гостинице и мультипликатора [4, 11, 12]. На рис. 2 представлены сравнения рыночной стоимости бизнеса рассматриваемых гостиниц с результатами, полученными с использованием ADR.

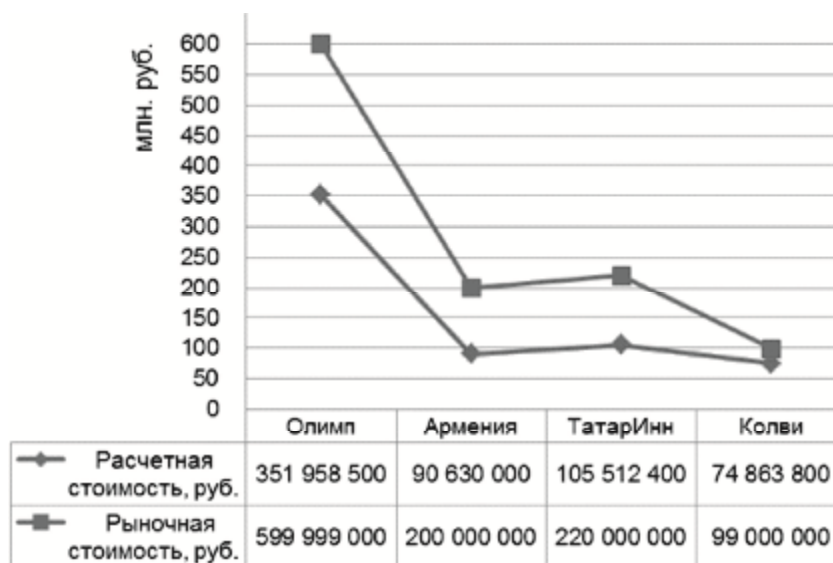


Рис. 2. Сравнение расчетной (метод с использованием ADR) и заявленной стоимостей бизнеса гостиниц

Сравнивая показатели стоимости бизнеса гостиниц, полученные с использованием проверочного экспресс-метода, признанного за рубежом, и, заявленные на торговой интернет-площадке, наблюдается завышение рыночной стоимости: Олимп – на 41,3 %; Армения – на 54,7 %; ТатарИнн – на 52,0 %; Колви – на 24,4 %. Считаем, что приведенный экспресс-метод может быть использован в отечественной оценочной практике.

Развитие потенциала гостиничного бизнеса в России, повышает спрос на услуги по оценке доходной недвижимости на всех этапах его жизненного цикла. Метод Рашмора, учитывающий отраслевые мультипликаторы, имеет большое практическое значение и повышает качество оценки недвижимости с бизнес-потенциалом, что актуально для данного сегмента российского рынка.

Список библиографических ссылок

1. Филоненко В.В., Третьяков М.М. Современные тенденции развития российского рынка туристских услуг в контексте сервисизации мировой экономики // Сервис в России и за рубежом, 2014, № 6 (53). – С. 179-188.
2. Государственный комитет Республики Татарстан по туризму // tourism.tatarstan.ru/. URL: tourism.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_331434.doc (дата обращения: 20.07.2015).
3. Официальный портал мэрии Казани // kzn.ru. URL: www.kzn.ru/news/49488-imetshin-%C2%ABotelery-kazani-zadayut-ton-ne-tolko-v-povolzhe-no-i-za-predelami-regiona %C2%BB (дата обращения: 18.07.2015).
4. Горчакова Е.Е. Оценка объекта недвижимости в составе бизнеса гостиницы. Метод Рашмора // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2009, № 1. – С. 59-64.
5. Арашукова С.М. Формирование и оценка рыночной стоимости недвижимости, приносящей доход: Автореферат канд. эк. наук. – М., 2013. – 24 с.
6. URL: www.olympkzn.ru/index.php/nomera.html. (дата обращения: 22.07.2015).
7. URL: www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitza_6355.4_m_37724358, (дата обращения: 22.07.2015).
8. URL: armeniahotels.ru/hotel.php (дата обращения: 22.07.2015).
9. URL: www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitza_3072_m_572760016 (дата обращения: 22.07.2015).
10. URL: tatarinn.ru/ru/hotel/nomera, URL: www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitza_1760_m_tatarinn_392205264 (дата обращения: 22.07.2015).
11. URL: kolvihotel.ru/rooms/ (дата обращения: 22.07.2015).
12. URL: www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitza_1544_m_601288716, (дата обращения: 22.07.2015).
13. Портал услуг. Публичная кадастровая карта. URL: maps.rosreestr.ru/PortalOnline (дата обращения: 23.07.2015).
14. URL: www.hotelconsulting.ru/newspage.shtml?id=26 (дата обращения: 23.07.2015).
15. John W. O'Neill. ADR rule of thumb: Validity and suggestions for its application // The Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly, 2003, vol. 44, issue 4. – P. 7-16.
16. Арашукова С.М. Оценка гостиничной недвижимости // Оценочная деятельность, 2010, № 2. – С. 70-71.

Khabibulina A.G. – candidate of economical sciences, associate professor
E-mail: albgomer@mail.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

Experience of determination of hotel real estate cost of Kazan on the basis of Rashmor's method

Resume

The Republic of Tatarstan attracts an increasing number of tourists thanks to the unique tourist recreationally potential and actively developing infrastructure of hospitality. The hotel fund of Kazan for the last five year has grown twice. With increasing demand for hotel real

estate the need for more exact determination of cost of business and cost of real estate increases. For allocation of a project cost of real estate from the cost of hotel business Stephen Rashmor's method based on application of branch animators is even more often used. On the basis of this method the cost of business of the hotels of Kazan offered for sale is analysed. A number of the indicators forming real estate cost is considered. Rashmor's method considering branch animators has great practical value and increases quality of an assessment of real estate with a business potential that is actual for this segment of Russian market.

Keywords: hotel real estate, business cost, assessment of the real estate which is bringing in the income, Rashmor's method.

Reference list

1. Filonenko V.V., Tretyakov M.M. Current trends of development of the Russian market of tourist services in the context of a servsization of world economy // *Servis v Rossii i za rubezhom*, 2014, № 6 (53). – P. 179-188.
2. State committee of the Republic of Tatarstan on tourism // tourism.tatarstan.ru/. URL: tourism.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_331434.doc (reference date: 20.07.2015).
3. Official portal of the city hall of Kazan // kzn.ru. URL: www.kzn.ru/news/49488-imetshin-%C2%ABotelery-kazani-zadayut-ton-ne-tolko-v-povolzhe-no-i-za-predelami-regiona %C2%BB (reference date: 18.07.2015).
4. Gorchakova E.E. Valuation of a real estate object as a part of business of hotel. Rashmor's method // *Imuschestvennye otnosheniya v Rossiyskoi Federatsii*, 2009, № 1. – P. 59-64.
5. Arashukova S.M. Formation and an assessment of market value of the real estate which is bringing in the income: Abstract cand. ec. sciences. – M., 2013. – 24 p.
6. URL: www.olympkzn.ru/index.php/nomera.html. (reference date: 22.07.2015).
7. URL: www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinita_6355.4_m_37724358, (reference date: 22.07.2015).
8. URL: armeniahotels.ru/hotel.php (reference date: 22.07.2015).
9. URL: www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinita_3072_m_572760016 (reference date: 22.07.2015).
10. URL: tatarinn.ru/ru/hotel/nomera, URL: www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinita_1760_m_tatarinn_392205264 (reference date: 22.07.2015).
11. URL: kolvihotel.ru/rooms/ (reference date: 22.07.2015).
12. URL: www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinita_1544_m_601288716, (reference date: 22.07.2015).
13. Портал услуг. Публичная кадастровая карта. URL: maps.rosreestr.ru/PortalOnline (reference date: 23.07.2015).
14. URL: www.hotelconsulting.ru/newspage.shtml?id=26 (reference date: 23.07.2015).
15. John W. O'Neill. ADR rule of thumb: Validity and suggestions for its application // *The Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 2003, vol. 44, issue 4. – P. 7-16.
16. Arashukova S.M. Validity of hotel real estate // *Otsenochnaya deyatelnost*, 2010, № 2. – P. 70-71.