

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
1. Гостиницы и гостиничный сервис (обзор деятельности гостиницы)	14
1.1. Инфраструктура отеля	15
1.2. Доходы.	15
1.3. Расходы	18
2. Анализ систем классификаций гостиниц	21
2.1. Классификация по качеству.	22
2.2. Классификация по видам туризма/ по целевым рынкам	31
2.3. Классификация по местоположению	35
2.4. Классификация по размеру	41
2.5. Классификация по уровню цен	43
2.6. Типология гостиниц	44
2.7. Основные гостиничные операторы	68
3. Индикаторы гостиничного рынка	81
4. Оценка гостиниц доходным подходом	89
4.1. Выбор метода и основные параметры, необходимые для расчета.	94

4.2. Информация об операционной деятельности гостиницы	96
4.3. Показатели деятельности гостиницы (Индикаторы).	103
4.4. Метрика отеля (нужно ли для оценки анализировать конкурентное окружение?) . . .	111
4.5. Конкурентное окружение	119
4.6. Пример построения денежного потока для расчёта стоимости методами капитализации	124
4.7. Ставки капитализации	133
4.8. Ставки капитализации в период рецессии (кризиса)	145
4.9. Вместо заключения	152
5. Определение длительности периода прогнозирования	154
5.1. Определение длительности прогнозного периода	156
5.2. Типичный период функционирования гостиницы (Year of Stabilized Occupancy)	169
5.3. Долго ли выйти на стабильное функционирование?	170
6. Прогноз доли рынка, загрузки и стоимости номера	174
6.1. Спрос и предложение	174
6.2. Прогноз загрузки	195
6.3. Средняя стоимость номера	209
6.4. Закономерности операционной деятельности номерного фонда новых гостиниц	223
6.5. Тарифы, или Можно ли оценить гостиницу по rack rate	231

7. Прогноз доходов	247
7.1. Выручка номерного фонда	251
7.2. Доход департамента питания	251
7.2.1. Кумулятивный метод по количеству сервированных мест	253
7.2.2. Метод постоянной и переменной компонент (fixed and variable components)	277
7.2.3. Доход от продажи напитков	286
7.3. Другие доходы	287
7.4. Тест на адекватность	288
7.5. Вместо заключения (Немного о применении методов)	291
8. Прогноз расходов	296
8.1. Расходы департаментов.	297
8.1.1. Расходы номерного фонда	299
8.1.2. Расходы департамента питания	309
8.1.3. Расходы других (неосновных (minor)) операционных департаментов и издержки сопутствующей деятельности.	314
8.2. Нераспределённые операционные расходы	315
8.3. Постоянные расходы	324
8.4. Резерв на замещение	328
9. Состав имущества гостиничного комплекса	340
9.1. Структура активов	342
9.2. Методы выделения стоимости недвижимости	344

10. Оценка гостиниц сравнительным подходом	355
10.1. Обзор применения способа прямого (рыночного) сравнения для оценки гостиниц	361
10.2. Обзор применения метода соотнесения цены и дохода	378
11. Некоторые вопросы применения затратного подхода в оценке гостиниц	386
11.1. Состав затрат, принимаемых к расчёту.	391
11.2. ТЭП гостиницы	399
12. Основные этапы проведения оценки гостиниц (требования к представленной информации)	416
12.1. Осмотр объекта, его физическая и правовая идентификация	417
12.2. Описание объекта оценки	419
12.3. Анализ рынка	425
12.4. Рекомендации по применению подходов к оценке	434
12.5. Согласование результатов	435