

# 7 критериев выбора гостиничного номера для инвестиций в КМВ

Чек-лист инвестора. Пройдите по пунктам перед покупкой — и сравните любой объект объективно

- 1 Профессиональный оператор управления** 

Кто управляет загрузкой, продажами и сервисом? Сетевой федеральный оператор даёт стабильную загрузку — в отличие от самостоятельной сдачи. AZIMUT Hotels — крупнейшая гостиничная сеть России.
- 2 Юридическая схема сделки** 

ФЗ-214 + эскроу-счёт, разрешение на строительство, девелопер с историей. Деньги защищены банком до ввода объекта.
- 3 Локация с круглогодичным спросом** 

Город совмещает санаторный, деловой, туристический и медицинский потоки? КМВ и Пятигорск (центр СКФО) дают спрос вне сезона.
- 4 Прозрачная модель дохода** 

Доходность достоверна только при двух известных числах — доля собственника и база расчёта. Различайте ADR (ставку номера) и тариф «всё включено». Долю фиксируйте письменно (бывает 50/50, 40/60, 70/30), базу уточняйте — от валовой выручки или от операционного остатка. Нет доли и базы — расчёту верить нельзя.
- 5 Реалистичная доходность и окупаемость** 

Считайте по консервативной загрузке (не пиковой), нетто — после операционных и неоперационных расходов. Здоровый ориентир гостиничной модели: ~7-10% годовых + капитализация.
- 6 Капитализация на этапе строительства** 

Рост цены за м<sup>2</sup> от старта продаж до ввода. Самый ранний вход даёт максимум прироста — запросите динамику по этапам.
- 7 Номерной фонд и ликвидность** 

Категории номеров, площади, число лотов. Понятный разнообразный фонд = гибкое управление загрузкой и более лёгкая перепродажа.

**AZIMUT Сити Отель Пятигорск проходит все 7 критериев.**

Персональный расчёт доходности под ваш бюджет и сценарий загрузки — по запросу.

**+7 962 438-88-38**

СЗ «Эталон Отель» · ФЗ-214 + эскроу · 2026