Апарт-отель: 18 проверок доходности

18 действий из полного гайда. Неотмеченный пункт требует уточнения: сначала получите результат, затем поставьте галочку.

Объект и данные

- [ ] **Уточнить приобретаемое право.** Документы и назначение прочитаны. Если нет: не полагайтесь на название.
- [ ] **Проверить работу объекта.** Статус средства размещения уточнён. Если нет: запросите запись и основание.
- [ ] **Разобрать договор оператора.** Схема определена. Если нет: различите аренду, агента и пул.
- [ ] **Указать доступные ночи.** Закрытые даты раскрыты. Если нет: запросите календарь.
- [ ] **Указать оплаченные ночи.** Брони и отмены различены. Если нет: сверьте продажи.
- [ ] **Разобрать сезоны.** Периоды и ставки сопоставимы. Если нет: не берите только сильный месяц.

Выручка и удержания

- [ ] **Свести выручку.** Сезоны дают годовую сумму. Если нет: проверьте умножение.
- [ ] **Проверить каналы.** Тариф и база известны. Если нет: запросите условия.
- [ ] **Проверить комиссию оператора.** База и порядок вычета понятны. Если нет: не ограничивайтесь процентом.
- [ ] **Собрать постоянные расходы.** Простой не убирает их без основания. Если нет: сверьте тарифы.
- [ ] **Собрать переменные расходы.** Уборка и бельё раскрыты. Если нет: исключите двойной счёт.
- [ ] **Уточнить резерв.** Назначение и отчётность понятны. Если нет: отделите резерв от фактических затрат.

Результат и договор

- [ ] **Собрать полный капитал.** Оснащение и запуск включены. Если нет: добавьте пропуски.
- [ ] **Уточнить налоги.** Стороны и режимы определены. Если нет: не считайте неизвестное нулём.
- [ ] **Посчитать слабый год.** Ночи, ставка и затраты пересчитаны. Если нет: не ограничивайтесь прогнозом.
- [ ] **Проверить обещанный минимум.** Есть обязанность и условия. Если нет: не путайте с рекламой.
- [ ] **Проверить отчёты и выплаты.** Начисление сверяется с переводом. Если нет: запросите порядок.
- [ ] **Проверить выход.** Срок и ограничения известны. Если нет: разберите продажу и смену оператора.

Запишите факты и следующий шаг

У каждого числа укажите источник и период. Фактическую историю отличайте от прогноза. Сумму выручки и загрузку считайте по одной категории номера.

Предложение / дата: _____

Проверка	Число / база	Источник	Открытый вопрос
Загрузка			
Удержания			
Капитал / налоги			

Процент загрузки без знаменателя. Запросите календарь.

Цена одной ночи выдана за годовую среднюю. Разверните сезоны.

Комиссия без базы расчёта. Найдите формулу договора.

Налоговые строки отсутствуют. Уточните их до итогового вывода.

Прогноз называют гарантией. Проверьте обязанность и исполнение.

Следующее действие: _____

Ответственный: _____ Срок: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: инвестор видит расчёт и следующий шаг?

В диагностической карте своей работы проверьте путь обращения от интереса к проекту до понятного решения. Карта не оценивает доходность конкретной инвестиции.

Проверить работу с инвесторами →

Загрузка и выручка ещё не показывают деньги собственника. Подготовлено 2026-09-17.