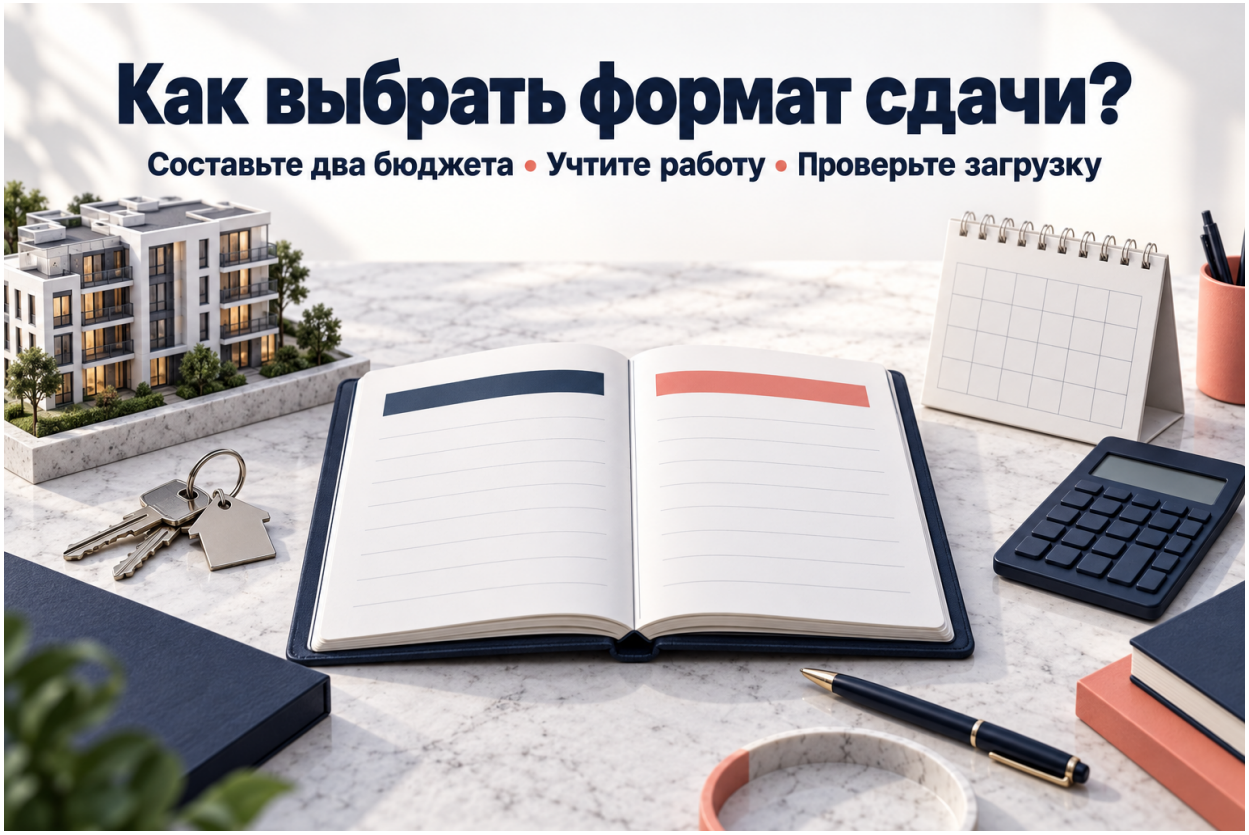
ГАЙД ДЛЯ КЛИЕНТА

Сдавать надолго или на короткие заезды?

Для владельца, который выбирает формат сдачи одной квартиры и хочет сравнить реальные обязанности.



6	6	15
страниц	шагов	минут на чтение

Разберитесь в вопросе. Запишите своё решение.

В конце находится рабочий лист для заполнения вместе с риелтором. Время на чтение ориентировочное; проверки и расчёты потребуют отдельного времени.

Избегайте этих ошибок

Сравнивать месяц с ценой суток

Поступления будут относиться к разным периодам.

Забыть смены гостей

Часть подготовки и обслуживания останется вне бюджета.

Называть свою работу бесплатной

Нагрузка владельца исчезнет из сравнения.

1 Выберите общий год

Запишите одну квартиру и одинаковые даты для двух вариантов.

Готово: База сравнения общая.

Спросите риелтора: За какой период считаем?

2 Уточните условия запуска

Проверьте использование квартиры и необходимую комплектацию с профильными специалистами.

Готово: Известны вопросы, которые нужно закрыть до старта.

Спросите риелтора: Что требуется для выбранного формата?



Начните с первого подтверждённого факта

Если ответа пока нет, отметьте вопрос и назначьте проверку.

Поставьте факты рядом

3 Посчитайте оплаченный объём

Для одного варианта укажите месяцы, для другого ночи и смены.

Готово: Поступления связаны с понятным календарём.

Спросите риелтора: Чем подтверждено это предположение?

Учебные сценарии: длительный найм 45 тыс. × 11 месяцев = 495 тыс.; короткие заезды 3 500 × 180 ночей = 630 тыс. рублей. Расходы, включая налоги, заданы условно. Фактическую загрузку и свой налоговый режим нужно проверить.

Учебный год	Длительно	Короткие заезды
Поступления	495 000 ₽	630 000 ₽
Расходы	95 000 ₽	230 000 ₽
Остаток	400 000 ₽	400 000 ₽

4 Соберите разные расходы

Укажите содержание, управление, подготовку между заездами и налоговый расчёт.

Готово: Разница затрат не скрыта.

Спросите риелтора: Какие расходы зависят от числа смен?

Неизвестное отмечайте вопросом, а не нулём или подтверждением.

Выберите следующий шаг

5 Разделите обязанности

Назовите исполнителя и стоимость каждой регулярной задачи.

Готово: Видно, что остаётся владельцу.

Спросите риелтора: Кто решает вопрос во время заезда?

6 Сравните остаток и нагрузку

Проверьте годовой итог, стартовые вложения и менее благоприятный календарь.

Готово: Выбор учитывает деньги и объём работы.

Спросите риелтора: Что меняется при меньшей загрузке?

Если ситуация изменилась

Если обнаружили	Что сделать
Есть только цена суток	Составить календарь оплаченных ночей.
Не учтена уборка между заездами	Добавить число смен и стоимость подготовки.
Управляющий берёт часть задач	Уточнить оставшиеся обязанности владельца.
Результаты близки	Сравнить вложения, нагрузку и неопределённость.

ЛИЧНАЯ ПРОВЕРКА

Отметьте только подтверждённое

- [ ] Выберите базу: одна квартира и один год сравнения.
- [ ] Подтвердите использование: условия для формата уточнены.
- [ ] Посчитайте оплату: месяцы и ночи не смешаны.
- [ ] Соберите затраты: смены, управление и налоги учтены.
- [ ] Покажите работу: обязанности и исполнители названы.
- [ ] Проверьте сценарий: неопределённая загрузка пересчитана.

Задайте эти вопросы

01 Одинаковый ли год сравниваем?

02 Что требуется до запуска?

03 Чем подтверждена загрузка?

04 Сколько ожидается смен?

05 Кто выполняет работу?

06 Как меняется итог при перерывах?

Нет ответа? Перенесите вопрос в рабочий лист и согласуйте, кто и когда его проверит.

ПРИЛОЖЕНИЕ / МОЖНО РАСПЕЧАТАТЬ

Ваш рабочий лист

Заполняйте вместе с риелтором. Для проверяемых фактов указывайте источник и дату.

Критерий	Длительно	Короткие заезды
Период расчёта		
Вложения в запуск		
Оплаченный объём		
Число смен		
Поступления		
Расходы и налоги		
Работа владельца		
Остаток и сценарий		

Следующий шаг: _____

Кто проверит: _____ Когда: _____

Передайте риелтору два бюджета по одной квартире и подтвердите самое важное предположение о загрузке или расходах.

ВАШ РИЕЛТОР

Имя: _____

Телефон / мессенджер: _____

Город: _____ • инвестиции

Место для фото

Источники: ФНС: условия применения НПД. Проверено 14.09.2026. Условия формата, календарь и затраты уточняйте на дату выбора.