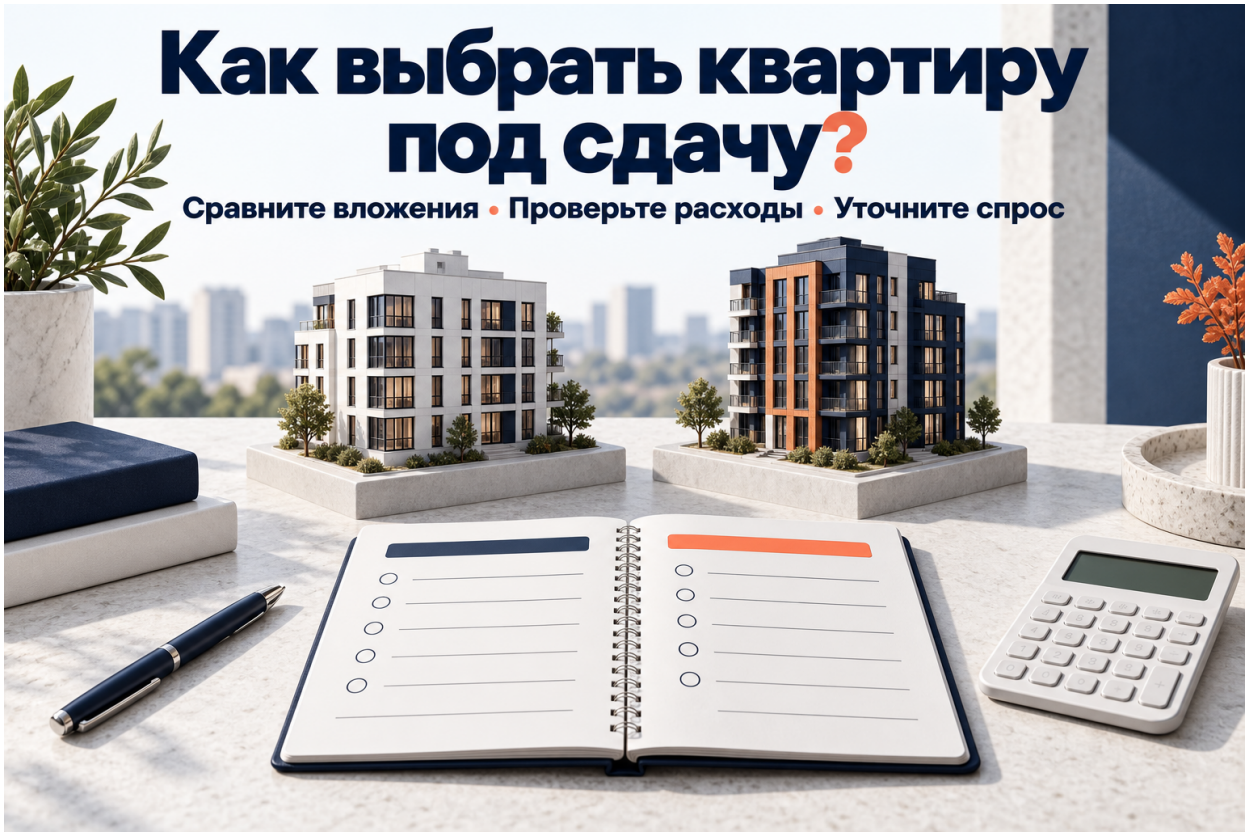
ГАЙД ДЛЯ КЛИЕНТА

Студия или однокомнатная: что выбрать для сдачи?

Для инвестора, который сравнивает два конкретных объекта под аренду.



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

Выбирать только дешёвую покупку

Подготовка и расходы могут изменить итог.

Судить по названию формата

Планировка может не подойти нужному сценарию жизни.

Путать плату и доходность

Останется неизвестным результат на все вложения.

1 Выберите два объекта

Запишите место, состояние и комплектацию каждой квартиры.

Готово: Различия условий видны отдельно от формата.

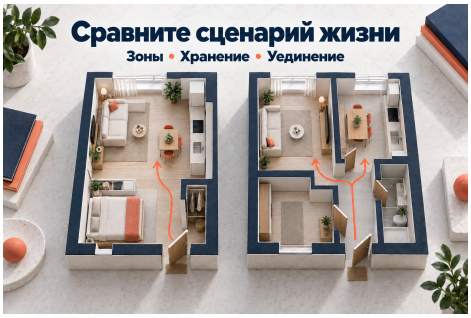
Спросите риелтора: Насколько объекты сопоставимы?

2 Проверьте жизнь в планировке

Разместите необходимые зоны и вещи, оцените проходы.

Готово: Понятно, кому удобно в каждой квартире.

Спросите риелтора: Нужно ли отделять кухню от жилой зоны?



Начните с первого подтверждённого факта

Если ответа пока нет, отметьте вопрос и назначьте проверку.

Поставьте факты рядом

3 Сложите вложения

Учитывайте покупку и подготовку обоих вариантов.

Готово: Сравнивается полный бюджет запуска.

Спросите риелтора: Что требуется помимо цены?

Учебное сравнение при сопоставимом составе расходов: 300 000 / 5 300 000 × 100 ≈ 5,66%; 360 000 / 6 300 000 × 100 ≈ 5,71%. Это не рыночная доходность и не прогноз.

Учебный показатель	Студия	Однокомнатная
Вложения	5 300 000 ₽	6 300 000 ₽
Остаток за год	300 000 ₽	360 000 ₽
Процент	Около 5,66%	Около 5,71%

4 Сверьте годовой остаток

Попросите поступления и расходы за одинаковый период.

Готово: Процент имеет проверяемое основание.

Спросите риелтора: Чем подтверждены плата и оплаченные месяцы?

Неизвестное отмечайте вопросом, а не нулём или подтверждением.

Выберите следующий шаг

5 Проверьте свободные деньги

Оцените средства после покупки и запуска.

Готово: Видно, чем оплачивать период без жильца.

Спросите риелтора: Хватает ли денег при задержке поступлений?

6 Выберите вопрос до решения

Найдите самое неопределённое условие и подтвердите его.

Готово: Сравнение опирается на проверенные данные.

Спросите риелтора: Что сильнее всего может изменить выбор?

Если ситуация изменилась

Если обнаружили	Что сделать
Разные районы и состояние	Отдельно учесть эти различия.
Известна только плата	Рассчитать вложения и расходы.
Разница процентов невелика	Проверить бюджет, планировку и риски.
Неясен спрос на формат	Собрать сопоставимые данные по месту.

ЛИЧНАЯ ПРОВЕРКА

Отметьте только подтверждённое

- [ ] Выберите объекты: место и состояние сопоставлены.
- [ ] Проверьте планировки: сценарий жизни помещается.
- [ ] Сложите вложения: подготовка включена для обоих.
- [ ] Сверьте остаток: период и расходы одинаково заданы.
- [ ] Оцените бюджет: свободные деньги после покупки видны.
- [ ] Уточните основание: слабое допущение проверено отдельно.

Задайте эти вопросы

01 Какие два объекта сравниваем?

02 Кому подходит каждая планировка?

03 Сколько стоит полный запуск?

04 Как получен годовой остаток?

05 Сколько денег останется свободными?

06 Какое условие подтвердим первым?

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	Студия	Однокомнатная
Место и состояние		
Сценарий жильца		
Планировка и хранение		
Вложения до запуска		
Годовые поступления		
Годовые расходы		
Остаток и допущения		
Вопрос для проверки		

Следующий шаг: _____

Кто проверит: _____ Когда: _____

Передайте риелтору сравнение двух квартир и подтвердите условие, которое сильнее всего влияет на выбор.

ВАШ РИЕЛТОР

Имя: _____

Телефон / мессенджер: _____

Город: _____ • инвестиции

Место для фото

Редакция 14.09.2026. Сравнение относится к конкретным объектам. Цены, плату и расходы уточняйте на дату решения.