



Сдать дом или коттедж в Адлере и Сочи

(статья для собственников домов и
коттеджей в Сочи и Адлере)

СТАТЬЯ ОТ 08.11.2017



Сдать частный дом, коттедж или виллу в Адлере или Сочи в посуточную или длительную аренду.

Если вы являетесь владельцем частного дома в Адлере или Большом Сочи и по каким-то причинам решили сдать его в аренду, то это задача является не такой уж и легкой. Нужно учитывать массу моментов при сдаче в аренду коттеджа или частного дома в Адлере или Сочи. Например, как найти добросовестного клиента на аренду дома, как не уйти в минус и хорошо зарабатывать на сдаче частного дома, какие существуют варианты удаленной работы по сдаче в аренду, как оценить стоимость аренды частного дома, в каком размере брать бронь на аренду, как правильно составить договор и многое многое другое.

Как найти клиентов на аренду частного дома или коттеджа в Адлере или Сочи?

В данном вопросе лучше довериться профессиональным участникам рынка, которые профессионально подходят к маркетинговой части работы и реальной оценки стоимости аренды вашего дома или коттеджа. Что благотворно скажется на получении целевого клиента и хорошей наполняемости вашего дома.

Вообще есть несколько вариантов в отношении сотрудничества с агентствами недвижимости в Сочи и Адлере:

Вариант первый – отдать ваш дом в доверительное управление компании, которая профессионально занимается арендой недвижимости. Пожалуй, это самый лучший вариант.

В данном случае агентство недвижимости берет на себя абсолютно всю нагрузку: поиск клиента, трансфер с аэропорта или ж/д вокзала, заселение/выселение, уборка и химчистка, составление договоров материальной ответственности с арендаторами, контроль за проживанием, мелкий срочный ремонт, контроль за оплатой коммунальных платежей и прочее по договоренности. Стоимость данной услуги, как правило, не менее 30-40% от суммы платежей. Ваша задача, только получать прибыль любым удобным способом, даже если вы находитесь в любой точке мира.



Вариант второй – сдавать ваш дом в аренду в Сочи самому. Здесь вам нужно будет заниматься всеми вышеперечисленными моментами самому. То есть, если вы имеете свободный график работы или вовсе не работаете, то в этом случае можно заниматься всем и собственнику. Но без должного юридического сопровождения взыскать с арендаторов ущерб или неустойку будет достаточно проблематично.

Вариант третий – обратиться в агентства недвижимости или к частным агентам, с целью привлечения клиентов. Опять же, в данном случае, вы как собственник должны будете заниматься уборкой, заселением/выселением, химчисткой и прочим (перечислено в первом пункте) сами. Надеюсь на то, что за символическую плату вам приведут клиента, а может и нет...

Вариант четвертый. Субаренда – в данном случае, как и в варианте с доверительным управлением недвижимостью, вы также уходите от каких-либо хлопот. За исключением того, что вы получаете деньги вперед на обговоренный с вашим арендатором срок. В данном виде сдачи в аренду частного дома в Адлере и Сочи существует один большой минус – это сумма которую вам предложат. Как правило это не более 30-40% от реальной рыночной стоимости. Ведь ваш арендатор, сдавая ваш дом в аренду, также несет определенного рода затраты, а хочется еще и заработать.

Какой вид аренды дома в Сочи или Адлере подойдет лучше всего? – посуточно или длительно?

В данном случае лучше ориентироваться в зависимости от сезонности. Например, если Ваш дом или коттедж находится у моря или недалеко от моря, тогда в высокий сезон (летний) лучше, конечно, сдавать посуточно. В такое время года спрос на посуточную аренду очень велик, и порой можно заработать за три месяца столько, сколько сдавая в аренду на длительный срок в течение 7-8 месяцев. Как правило высокий сезон длится 3-5 месяцев с мая по сентябрь. В остальное время можно сдавать ваш коттедж или дом в Адлере или Сочи на длительный срок.

Если мы будем говорить о частных домах в Красной поляне, то здесь немного иная ситуация. Туристический поток в данной локации достаточно



высок, как в летнее, так и в зимнее время. В зимний период, безусловно, в связи с открытием горнолыжных трасс и различных регионов катания стоимость и спрос на дома и коттеджи в аренду заметно возрастает. Но в летний период, так же находится на достаточно высоком уровне. Что позволяет сдавать дом в аренду посуточно в Красной поляне круглый год.

Как оценить стоимость аренды моего дома в Сочи или Адлере?

Стоимость аренды дома в Адлере или Сочи складывается из многих факторов:

- Удаленность от моря или ключевых локаций;
- Доступность инфраструктуры;
- Площадь дома и участка;
- Состояние ремонта;
- Наличие или отсутствие бытовой техники;
- Наличие дополнительных опций, таких как бассейн, баня, сауна, спортзал, SPA и прочее;
- Наличие предоставления дополнительных услуг: трансфер, повар, официант, диджей и многое другое.

На самом деле оценку стоимости аренды дома в Адлере и Сочи лучше доверить профессиональным участникам рынка. Во-первых, это будет адекватная стоимость, которая не отпугнет потенциального клиента, а во-вторых позволит получать реальную постоянную прибыль и обеспечит высокую наполняемость вашего дома или коттеджа в Сочи и Адлере.

Как сдать дом в аренду в Адлере или Сочи и не беспокоиться о сохранности ремонта и имущества?

В данном случае вступает в силу юридическая часть оформления отношений между владельцем недвижимости и арендатором. Ведь правильно оформленный договор – это основа и гарантия любой сделки.



В договоре аренды дома, будь то посуточная или длительная аренда, необходимо соблюдать ряд условий, точнее основных условий, которые мы перечислим ниже:

Итак, самое первое что должно быть в договоре, это паспортные данные ответственного лица, также необходимо внести в договор паспортные данные всех проживающих в арендуемом доме.

Далее в графе ответственность сторон должна быть прописана материальная ответственность арендаторов, к которой обязательно прикладывается опись с оцененной рыночной стоимостью вашего имущества в следующем виде:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору краткосрочного найма жилого помещения
от «06» сентября 2017 г. (опись имущества)

г. Сочи

«06» сентября 2017 г.

гр. _____, в _____ лице

от 11 июля 2017 года, именуемая в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны,

и гр. _____, именуемая в дальнейшем

«Наниматель», с другой стороны, заключили настоящее Приложение № 1 и подтверждают

наличие рабочего состояние ниже перечисленного имущества и в том, что Наймодатель передает, а

Наниматель принимает имущество:

п/н	Наименование	Кол-во	состояние	стоимость
1	Телевизор LG + пульт	1	новое	16 000 р.
2	Холодильник ATLANT	1	новое	18 000 р.
3	Стиральная машина Hot Point Ariston	1	новое	12 600 р.
4	Варочная панель Candy	1	новое	8 800 р.
5	Вытяжка Candy	1	новое	6 600 р.
6	Микроволновая печь Midea	1	новое	4 000 р.
7	Эл. Чайник Polaris	1	новое	2 700 р.
8	Кондиционер Ballu + пульт	1	новое	22 000 р.
9	Бойлер Thermex	1	новое	5 800 р.
10	Полотенцесушитель эл.	1	новое	3 000 р.
11	Газовый котел Kentatsu	1	новое	27 000 р.
12	Wi-Fi Роутер ZyXEL	1	новое	3 000 р.
13	Утюг Tefal	1	новое	3 700 р.
14	Фен Philips	1	новое	2 000 р.
15	Часы настенные Ajanta	1	новое	500 р.
16	Сковорода + крышки+кастрюля	5	новое	2 000 р.
17	Набор посуды д/микроволновки	2	новое	800 р.
18	Комплект белья + полотенца	36	новое	16 000 р.
19	Стол круглый	1	новое	11 900 р.
20	Стол	3	новое	7 500 р.
21	Тумбы прикроватные+ изголовье кровати	2	новое	14 500 р.
22	Кровать с матросом +Чехлы на матрасы + на подушки+ наматрасник 2-х спальный	2	новое	65 000 р.
23	Умывальник с тумбой + шкаф-зеркало	1	новое	10 000 р.
24	Кухонный гарнитур	1	новое	115 000 р.
25	Гладильная доска	1	новое	1 100 р.
26	Шторы + тюль	1	новое	10 000 р.
27	Бра настенные	2	новое	2 800 р.
28	Унитаз	1	новое	7 000 р.
29	Шкаф-купе	1	новое	30 000 р.
30	Плита элек. двухкомфорочная	1	новое	1 500 р.
31	Столик стекло + плетеные стулья	1+2	новое	10 900 р.
32	Раскладушка	1	новое	2 800 р.
33	Сушилка для белья	1	новое	800 р.

Наймодатель: _____ / _____

Наниматель: _____ / _____

Комплект ключей получен – 2 шт: _____ / _____



Далее необходимо обязательно приложить акт передачи ключей (или обозначить в договоре или ином документе запись о передаче ключей), он, как правило составляется в свободной форме. Это очень важный документ, который поможет вам, как собственнику или доверенной компании перевесить чашу весов в вашу сторону. Многие суды без данного акта даже не принимают исковые заявления, так как считается, что, если ключи не передавались, значит и сделки, как таковой и не было.

Также обязательно должна быть указана стоимость и сроки проживания, а также форма платежей и порядок расчетов.

Это лишь некоторые пункты в договоре аренды, которые должны быть указаны в договоре аренды, субаренды, длительной или посуточной аренды.

Итак, уважаемые читатели! Если вы решили сдать в аренду ваш дом, коттедж, виллу или усадьбу в Адлере или Сочи, вы можете положиться на наше агентство недвижимости Мандарин, обратившись по контактам, указанным ниже!



Агентство Недвижимости «МАНДАРИН» - НЕДВИЖИМОСТЬ АДЛЕРА И СОЧИ
<http://mandarin-adler.ru>; ТЕЛ: 8 (800) 200-01-87; E-MAIL: INFO@MANDARIN-ADLER.RU
Сочи, Адлерский район, улица Кирова, дом 37Б, 2-й этаж, кабинеты 1 и 3.



Наши контакты:

Агентство Недвижимости «Мандарин»-недвижимость Адлера и Сочи

Адрес: 354340, Краснодарский край, город Сочи, микрорайон Адлер, улица Кирова, дом 39, 2-й этаж, кабинеты №1 и №3

Телефон: 8 (800) 200-01-87

WhatsApp & Viber +7 (999) 655-30-03

E-mail: info@mandarin-adler.ru

Наш сайт: <http://mandarin-adler.ru/>

Real Estate Agency "Mandarin" - real estate in Sochi and Adler

Address: 354340, Krasnodar region, Sochi, Adler district, Kirov street, building 39, 2nd floor, office №1 №3 and

Phone: 8 (800) 200-01-87

E-mail: info@mandarin-adler.ru

Our website: <http://mandarin-adler.ru/>

WhatsApp & Viber +7 (999) 655-30-03

Подбор недвижимости в Адлере, купля-продажа, юридическое сопровождение, аренда жилых и нежилых помещений, доверительное управление имуществом в Адлере.

Вся информация на <http://mandarin-adler.ru>, а также по телефону 8 (800) 200-01-87