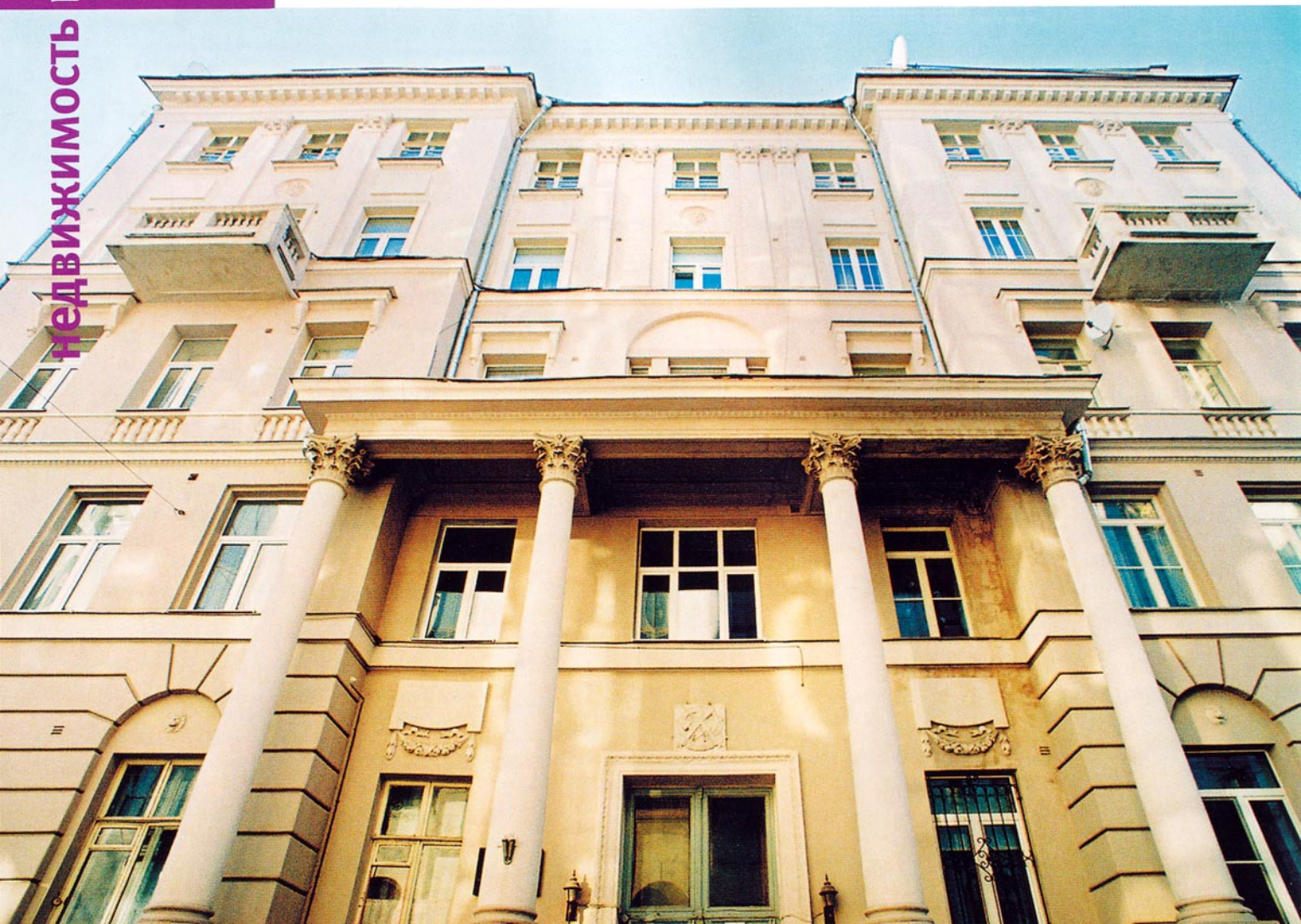


# Профессия – выбирать лучшее

*текст Анастасия Компанцева*





Каждый день мы сталкиваемся с необходимостью делать выбор. Для этого часто нам необходимы квалифицированный совет и помощь. Особенно, если речь идет о таком серьезном деле, как операция с недвижимостью. Просто помочь купить или продать квартиру может любое агентство, труднее найти такое, которое сможет учесть все наши пожелания и требования.

Агентство недвижимости обязано предупредить клиента обо всех возможных рисках, связанных со сделкой, а не только о плюсах. Для этого агентство должно иметь не только обширный опыт работы в области недвижимости, но и специалистов, способных грамотно анализировать тенденции на рынке и оказывать помощь в принятии решения с учетом прогноза на будущее. Специалисты компании Evans Property Services, опираясь на многолетний опыт, проводят тщательное исследование рынка, всесторонние консультации и в результате предоставляют своим клиентам информацию, необходимую для принятия оптимального решения. При этом особое внимание обращается на индивидуальные потребности и пожелания клиента – ведь то, что идеально подходит для одного, не всегда годится для другого.

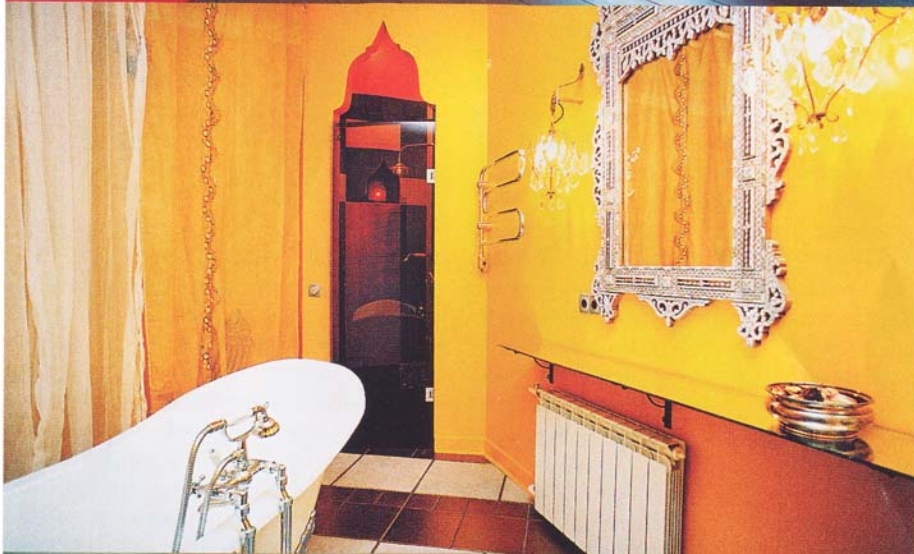
#### Каждый клиенту уникален

Представим ситуацию: вам необходимо срочно снять квартиру на время, пока в вашей квартире идет отделка или перепланировка или дом еще не достроен. Вы еще не окончательно определились с районом, но примерно представляете, что хотите (количество спален, близость к центру, много зелени) и сколько готовы заплатить. На этом в Evans Property Services работа с клиентом только начинается. «Главное, постараться узнать как можно больше о клиенте, местоположение его офиса, состав семьи, адрес школы ребенка, вкусы и даже предпочтения по проведению досуга, – говорит Анна Левитова из Evans Property Services. – Каждый наш клиент уника-



**Анна Левитова,**  
управляющий  
партнер компании  
Evans Property  
Services

лен и всегда требует особого подхода. Важно все: молодому человеку без семьи, вероятно, можно предложить квартиру в непосредственной близости от мест, где он любит проводить свое время. Например, в центре города, недалеко от работы, ресторанов, театров, музеев или клубов. А если клиент женат, и у него трое маленьких детей? В таком случае надо учитывать удобство расположения квартиры по отношению к школе или детскому саду, парку и остальной инфраструктуре для детей. В любом случае мы стараемся подобрать квартиру так, чтобы жизнь клиента была максимально приятной и комфортной: чтобы недалеко от дома было уютное кафе, где можно позавтракать, бассейн, где можно поплавать, охраняемая парковка для машины и так далее». Клиенты Evans Property Services, по словам Анны Левитовой, получают немало дополнительных преимуществ. Партнеры агентства предоставляют скидки или дарят дисконтные карты известных ресторанов и фитнес-центров. Клиенту не придется беспокоиться о протекающем кране, о подключении к Интернету или к кабельному телевидению. Опытные мастера компании по первому звонку готовы помочь справиться с бытовыми неудобствами в течение всего срока аренды квартиры.



## Инвестиции – дело тонкое

Впрочем, по наблюдениям экспертов и аналитиков рынка недвижимости, среди снимающих квартиры в элитном секторе наших соотечественников меньшинство. Россияне чаще стремятся приобрести «собственную крепость», и здесь необходим профессиональный совет. Все зависит от цели покупки квартиры: кто-то приобретает квартиру, чтобы жить в ней, кто-то – чтобы сдавать в аренду или просто в качестве долгосрочной инвестиции. Что в этих случаях советуют эксперты? Аналитики из компании Evans по опыту знают, что, если клиент собирается жить в квартире, он, скорее всего, предпочтет новостройку, с развитой инфраструктурой, подземным гаражом и прочими благами цивилизации. Другое дело, если квартира приобретается для дальнейшей сдачи в аренду. Здесь важно понять, какая квартира принесет наибольший доход, учесть интересы потенциальных арендаторов. По мнению аналитиков, квартира в старом доме в центре города окупится быстрее новостройки в менее престижном районе. Покупая элитную квартиру в старом доме, где стоимость квадратного метра существенно ниже по сравнению с жильем такого же уровня в новом доме, а стоимость аренды примерно одинакова, мы гарантируем себе более высокую прибыль в течение более короткого времени.

Что касается ремонта или перепланировки квартир, купленных для последующей сдачи в аренду, – здесь тоже есть свои подводные камни. Специалисты из Evans Property Services предупреждают, что можно потерять доход, несмотря на большие вложения в ремонт и отделку квартиры, если не учитывать законы рынка аренды элитного жилья. В частности, они советуют не инвестировать в очень дорогой ремонт по собственному вкусу, а в оформлении придерживаться светлых тонов и нейтральных решений. Такая квартира способна удовлетворить более широкий круг потенциальных клиентов.

Особенно внимательно рекомендуют они относиться к планировке квартиры. Планировка должна быть удобной и учитывать особенности того, кто ею будет пользоваться. Напри-

мер, квартиры площадью менее 80 кв.м, скорее всего, будут рассчитаны на одного человека. Следовательно, спланировать квартиру нужно так, чтобы в ней была удобная зона для приема гостей с отдельным гостевым санузлом, возможно, студия, а также изолированная частная зона в дальней части квартиры. В больших квартирах более 150 метров целесообразно помимо просторной гостиной организовать несколько спален, изолированных от гостевой части квартиры. В частности, на рынке существует нехватка квартир с четырьмя спальнями. Важно, чтобы в такой квартире обязательно было несколько санузлов, шкафы, прачечная и другие подсобные помещения. А вот мебель, наоборот, обычно не нужна. Чаще всего большие квартиры в центре снимают иностранцы – топ-менеджеры, приезжающие на два-четыре года в Москву с семьей и собственной мебелью. Такая квартира не только принесет гарантированный доход, но и точно будет востребована.

### Историческая рента

Начинающему инвестору в компании Evans не только подберут подходящую квартиру в оптимальном месте и доме, но и помогут оценить потенциальную прибыль. По расчетам специалистов, большая пятикомнатная квартира площадью около 200 кв.м и стоимостью около миллиона долларов способна принес-

ти в месяц от \$10000 до \$12000, то есть ее доходность составит примерно 12-15% годовых, и это не считая растущей стоимости самой квартиры.

В отличие от большинства москвичей, предпочитающих комфорт и надежность современного дома, иностранные арендаторы и инвесторы выбирают квартиры в «исторических» домах. Ведь площадь в уникальном старинном особняке 19 века с чудесным фасадом со временем ценится все больше. В Европе такие здания стоят на порядок дороже современных построек.

Например, в Evans уже много лет успешно сдают квартиру, в которой какое-то время жил Хрущев. Постоянным спросом, особенно у иностранцев, пользуются квартиры в доме на Серафимовича, 2, известном как «дом на набережной», где каждая квартира имеет свою, часто трагическую, но, несомненно, выдающуюся историю. Периодически «исторические» квартиры появляются и для продажи. Тут самое главное не упустить момент, ведь такие предложения по-настоящему уникальны, даже для рынка элитной недвижимости. Скажем, сейчас Evans продает квартиру в доме, где когда-то жил Мейерхольд и другие известные театральные деятели. Эта квартира много лет принадлежала династии танцовщиков и хореографов Большого театра, и кроме интересной истории эта квартира име-

ет и другие достоинства: необыкновенное окно – от пола до потолка, расположение в непосредственной близости от Кремля в тихом переулке с собственным двориком.

### Без права на ошибку

Конечно, определенные риски при покупке недвижимости тоже существуют, и абсолютно необходимо их оценить и минимизировать до покупки. Здесь эксперты выступают не просто в роли риэлторов, но как настоящие адвокаты, защищающие ваши интересы в сделке и охраняющие вас от ошибок в выборе и оплате квартиры, оформлении договора купли-продажи и регистрации документов. И дело не только в юридической чистоте выбранной квартиры, ведь на современном этапе развития рынка полностью юридически безопасных квартир не бывает. Каждая квартира имеет свою историю предыдущих сделок, приватизации, наследования, дарения, купли-продажи. В каждой такой сделке участвовало несколько сторон, интересы которых могли быть в той или иной степени ущемлены, что может иметь самые серьезные последствия для ничего не ведающего нового владельца. Профессиональный консультант компании Evans не только проверит, кому принадлежит квартира сегодня, но и оценит грамотность и законность проведения всех предыдущих сделок по выбранной квартире,



оценит возможные риски в случае ее приобретения. Часть таких рисков можно предотвратить до покупки, убедившись, что возможные будущие возмутители спокойствия в письменном виде заверили вас в отсутствии претензий. Другие риски можно застраховать, и консультанты Evans помогут вам оформить нужную страховку. Компания Evans возьмет на себя не просто сбор и оформление необходимых документов, регистрацию сделки и прочую малоприятную «бумажную» работу. Она согласует перепланировку вашей новой квартиры, оформит увеличение электрической мощности, посоветует на выбор несколько профессиональных дизайнеров и лицензированных строителей – в общем, избавит вас от всех возможных и невозможных хлопот, связанных с приобретением жилья.

#### Дистанционное управление

А что же делать, если вложение денег в недвижимость кажется привлекательным, но нет времени этим заниматься? Скажем, вы живете за городом или просто пропадаете на работе. Прекрасно осознавая всю доходность возможных инвестиций, вы вынуждены отказаться от мысли вложить свои деньги в недвижимость. Ведь квартира предполагает затра-

ты сил и времени: оплата налогов, коммунальных услуг, а если вы планируете сдавать квартиру, необходимо найти арендатора, договориться с ним, возможно, оформить ему регистрацию.

Управляющий партнер компании Evans Property Services Карина Хейфец советует:



**Карина Хейфец,**  
управляющий  
партнер компании  
Evans Property  
Services

«Если у вас нет времени самому заниматься квартирой, вы можете оформить договор доверительного управления с нашей компанией. Тогда Evans возьмет на себя решение всех ваших проблем: будет осуществлять техническое обслуживание квартиры, оплачивать коммунальные счета, подыщет арендатора, которого обязательно предоставит вам на одобрение, оформит все документы, поможет новому жильцу въехать – одним словом, станет вашим надежным партнером на весь срок, на который вы доверите квартиру. Если вы планируете управлять квартирой сами, мы готовы предложить вам необходимую техни-

ческую поддержку в течение срока аренды, чтобы вам не приходилось самим заниматься мелким текущим ремонтом, устанавливать оборудование, собирать мебель, а главное, следить, чтобы все это должным образом функционировало, пока в квартире живет семья арендатора».

#### Домик в заморской деревне

Кстати, Москвой и Подмосковьем возможности инвестора не ограничиваются. В компании Evans предлагают и зарубежную недвижимость, например, небольшой домик, построенный по индивидуальному проекту, на юге Турции. По мнению аналитиков, в ближайшие годы цены на недвижимость в этом районе приблизятся к среднеевропейским, так что у инвесторов есть возможность получить хорошую прибыль. В таком доме можно жить самому или сдавать его в аренду. Дома сдаются под ключ, то есть все этапы постройки, начиная с планировки и заканчивая отделкой дома, турецкий партнер компании Evans берет на себя. Он же после того, как дом будет построен, займется и его обслуживанием – оплатой счетов, охраной, чисткой бассейна. Словом, все зависит от ваших желаний, и какую бы страну вы ни выбрали: Турцию, Хорватию, Францию или, для любителей экстрима, Таиланд или Ямайку, партнеры компании Evans Property помогут вам воплотить в жизнь самые смелые проекты и мечты.

**Evans Property Services**  
Левшинский Бол. пер. 3-5/10  
(495) 232-6703  
[www.evans.ru](http://www.evans.ru)

