

Property & Finance

MARCH 2018

Issue 38

PropertyAndFinanceGuide.ca

Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • AL ADVICE

Что делать, если
**ТВОЙ ПОКУПАТЕЛЬ -
МИЛЛЕНИАЛ**

Почему мортгидж
с плавающей ставкой
**МОЖЕТ
БЫТЬ БОЛЕЕ
ВЫГОДЕН**
сегодня

**КАКОЕ
ИМУЩЕСТВО**
не подлежит разделу

Duplex

«ПОД КЛЮЧ»

или как
зарабатывать
на инвестициях

5 ИНВЕСТИЦИОННЫХ
ПРОЕКТОВ
для выгодного вложения денег



15
стр.

AARON  SIGNATURE®
LUXURY • LEGACY • TODAY



От редактора

Здравствуйте, сегодня я представляю вам очередной выпуск журнала "Property and Finance Guide". Этот журнал содержит полезную информацию для тех, кто интересуется недвижимостью и финансами, хочет научиться зарабатывать деньги на инвестициях, получать нужные советы от экспертов и узнавать новые стратегии. Этот журнал также для тех, кто желает купить дом для себя, правильно застраховаться, получить информацию от ведущих экономистов и финансистов. Эксперты научат вас, как правильно обращаться с деньгами, чтобы заставить их работать на вас.

Это единственный финансовый журнал на русском языке. Здесь публикуются статьи специалистов Большого Торонто в областях финансов и недвижимости. Вы также найдете в нем, кроме коммерческих материалов и рекламы, множество некоммерческих статей о финансах и недвижимости. В этом выпуске немало важной информации для новых покупателей и продавцов, особенно в области финансирования покупки недвижимости. Это – уникальное в своем роде издание.

Журнал "Property and Finance Guide" распространяется в банках RBC, магазинах, включая Yummy Market, и русскоязычных центрах. Его читают жители Оквилла, Миссиссаги, Етобико, Торонто, Вона, Ричмонд Хилла, Авроры и Ньюмаркета.

Мне всегда будет интересно узнать ваше мнение о журнале или какой-либо статье. Присылайте ваши вопросы и пожелания на электронный адрес: PropertyAndFinanceGuide@gmail.com

Если вы пропустили какой-либо выпуск журнала, то заходите на сайт www.PropertyAndFinanceGuide.ca

И в конце, как всегда, мой девиз:

Если ваши деньги не начнут работать на вас...

ТО

...вы никогда не перестанете работать на деньги!

Алекс Мошкович

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Oksana Turuta

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

ADDRESS

691 Petrolia Road
North York, ON, M3J 2N6

t: 647-459-9459, 647-473-5050

e: propertyandfinanceguide@gmail.com

w: www.propertyandfinanceguide.com

f [www.facebook.com/groups/
PropertyAndFinanceGuide/](http://www.facebook.com/groups/PropertyAndFinanceGuide/)

Advertisers are responsible for the content and design of the advertising. The opinion of editorial staff may not necessarily coincide with opinion of authors of the published materials.



CONTENTS



INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** ДУПЛЕКС «под ключ» или как зарабатывать на инвестициях
- 8** Основы биржевой торговли: что нужно знать, чтобы выиграть в игру с нулевой суммой

INVESTMENT

- 15** Неугасающая страсть

CONDO

- 12** Сразу 5 инвестиционных проектов для выгодного вложения денег

REAL ESTATE

- 20** Что делать, если твой покупатель - миллениал

MORTGAGE & FINANCE

- 26** Почему мортгидж с плавающей ставкой может быть более выгоден сегодня?

LEGAL ADVICE

- 28** Какое имущество не подлежит разделу в случае расторжения брака



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 21 апреля, в 9 часов утра
Повтор: понедельник, 23 апреля, в 23:00
среда, 25 апреля, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

Присылайте вопросы на e-mail: RealEstateSecretTV@gmail.com



3 BDRMs Raised Bungalow with walk out basement for sale at desirable area in Barrie

Asking price \$579,900.00

Over 2400 sq. ft. of living space, open concept with over 9 ft. ceiling on both levels. 150k plus in renovations including, but not limited to travertine walls, bamboo flooring, the lower floor is exquisitely finished with 24x24 marble floors, home theatre dream elegantly designed with marble & travertine walls, fireplace & sound system.



Anna Hvalov

Sales Representative

Direct: 647-608-5958

Office: 416-495-4061

annahvalov@royalpage.ca



If Toronto Investor FORUM
www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Семинары и Обмен опытом

Location: Joseph & Wolf Lebovic Jewish Community Campus
11th Federation of Ontario Synagogues

26 of April, 19:00

- Новый обязательный договор на аренду
- Город Бэрри, переезжать или инвестировать?
- Финансовая защита за счет налогов

Choose the RIGHT STRATEGY!

Для резервирования мест звоните по телефону:
647 - 459 - 9459
www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Investors Group™

Areas of financial planning my team is focusing on for my clients:

- ▶ **Business Planning** (incl. Trusts, Holding companies, etc.)
- ▶ **Investments** (incl. LIRA, RRSP, TFSA, RIF and etc.)
- ▶ **Retirement**
- ▶ **Mortgages**
- ▶ **Estate Planning** (incl. Wills, POA)
- ▶ **Insurance**
- ▶ **Tax Planning + Filing Income Tax** (personal & corporate)
- ▶ **Group Benefits and Group Pension Plans**

Truly your Financial Planning and Wealth Management Professional
Corporations, Non-Profits, Charities, Individuals

Alex TARAIEV
B.Fin., CPCA

Office: 416 491 7400
Ext.6620
alex.t@investorsgroup.com

www.linkedin.com/in/alexaraiev
 www.facebook.com/alexaraiev
 www.instagram.com/alex_taraiev

Investors Group Financial Services Inc.
www.investorsgroup.com

ДУПЛЕКС «ПОД КЛЮЧ» или как зарабатывать на инвестициях

Несмотря на то, что слово «дуплекс» у всех на слуху, люди вкладывают в него различный смысл. Некоторые считают, что это две квартиры, находящиеся рядом друг с другом, по мнению других, дуплекс предполагает отдельную сдачу квартир в смежных уровнях, кто-то уточняет, что речь идет о бейсменте и самом доме.

И все они правы. Дуплекс - это отдельно стоящий дом из двух квартир с отдельными входами, при этом расположение квартир не имеет значения.

Почему же этот термин сейчас все чаще слышен среди профессиональных инвесторов? А дело в том, что в последнее время стремительный рост цен на недвижимость серьезно затруднил получение прибыли от дома, который сдают для одной семьи. И в результате все больше инвесторов обращают свой взор на недвижимость для двух и более семей. Дуплекс - это один из видов такой недвижимости.



СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДУПЛЕКСА ПО ОТНОШЕНИЮ К ОТДЕЛЬНОМУ ДОМУ

Плюсы	Минусы
Более высокая прибыль	Жильцы, возможно, более проблематичные
Вероятность полного простоя дуплекса ниже, чем дома на одну семью	Вероятность конфликта между семьями
Легче получить финансирование	Более высокие капитальные вложения

В каждом муниципалитете имеются свои нормы и требования для создания легального дуплекса, прежде всего, это обеспечение пожарной безопасности.

Возьмем для примера город Бэрри. Здесь еще в 2015 году данные правила были значительно упрощены, и теперь процесс создания легального дуплекса под силу любому, даже начинающему, инвестору.

РАССМОТРИМ ПРОЦЕСС СОЗДАНИЯ ДУПЛЕКСА:

Этап	Стоимость	Требуемое время	
1. Покупка подходящего дома под дуплекс	\$450,000 - \$550,000	1-3 недели	
2. Профессиональная инспекция для проверки, подходит ли дом под дуплекс	\$350-450	2-3 часа	Первая неделя после подачи предложения на покупку
3. Планировка будущего дуплекса	От \$800	Примерно 1 неделя	После снятия условий на покупку дома, обычно в первые две недели
4. Утверждение плана перестройки нового дуплекса	\$800 - \$1500	4 - 5 недель	Подача заявления в муниципалитет сразу после планировки в течение первых 2-3 недель
5. Начало сдачи в аренду верхнего этажа.	\$1600-\$1700 оплата агенту, или сами.	2-4 недели	За месяц до закрытия сделки
6. Перестройка под дуплекс	\$25,000 - \$40,000	5 - 6 недель	Сразу же после получения разрешения от муниципалитета
7. Инспекции муниципалитета города	Бесплатно	В ходе выполнения работ	

8. Начало сдачи в аренду второй квартиры.	\$1250-\$1350 оплата агенту, или сами.	1-2 недели	После последней инспекции
9. Подача заявления и регистрация нового дуплекса	\$200	1 – 2 недели	За месяц до закрытия сделки
ИТОГО:	\$30,000 - \$46,000	6 - 8 недель после закрытия сделки	

Как следует из приведенной таблицы, затраты времени для создания дуплекса составляют около 2-х месяцев, если делать все по плану, при этом, как правило, аренда верхнего этажа уже покрывает ваши основные затраты.

РЕАЛЬНЫЙ ПРИМЕР СОЗДАНИЯ ДУПЛЕКСА В БЭРРИ



Рассмотрим, как совсем недавно некое бунгало в Бэрри превратилось в весьма успешный дуплекс. Это был дом на два гаража, на первом этаже и в бейсменте имелись по две спальни, кухня и ванная, а в бейсменте - еще и отдельный вход. Инвестор приобрел дом за \$500,000, первоначальный взнос составил \$100,000 (20%). Ниже приводится дополнительная информация по данной сделке:

- Налог на покупку - \$6,475
- Услуги адвоката и инспекция - \$2,000
- Выплаты по мортгиджу в месяц - \$1,885
- Налоги в месяц - \$300
- Страховка в месяц - \$100

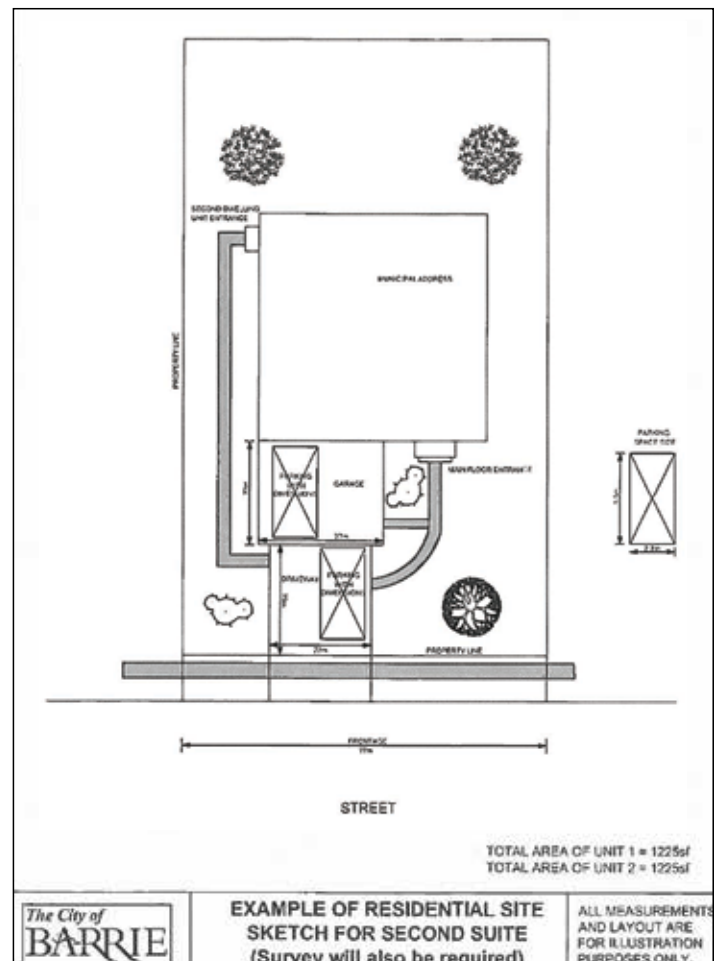
Итого: в месяц - \$2,285

Предположим ситуацию, когда этот дом был бы сдан одной семье. В этом случае имеем:
сдача в рент - \$1,900
CASH FLOW - \$385

Если оценить эту инвестицию только с позиции cash flow, который отрицателен, возникают серьезные сомнения в эффективности сделки. Однако это совершенно неверно, поскольку требуется всесторонний анализ процесса с учетом фактора времени. Итак, в расчете на 5 лет сумма взятого мортгиджа уменьшится на \$45,000, с учетом среднего роста цены дома 6% в год новая его цена достигнет \$669,000, т.е. увеличится на \$169,000. Принимая во внимание рост стоимости дома, выплату мортгиджа и cash flow, получим, что доход составит \$190,000. То есть ROI от первоначальных вложений составит 173% или 35% в год.

Как видим, в целом это совсем неплохая инвестиция. Но настоящий инвестор хочет также обезопасить себя на любом рынке – как на растущем, так и на падающем. А это возможно только с помощью **cash flow**.

Давайте вернемся к нашему примеру перестройки дома в дуплекс. Наш инвестор, купив дом, сразу же включился в этот процесс, пригласив инженера, который подготовил чертежи будущего дуплекса. Эти чертежи были отправлены в муниципалитет, где утверждение плана перестройки заняло около 2-х месяцев. Поскольку закрытие дома при покупке происходит в среднем через 2 месяца, то при получении ключей инвестор уже имел на руках разрешение на строительство дуплекса. Более того, к этому времени определился клиент на верхний уровень, т.к. за месяц до закрытия инвестор начал его сдавать. В нашем случае рент составил \$1,750 в месяц.



Продолжение на странице 10

ОСНОВЫ БИРЖЕВОЙ ТОРГОВЛИ: что нужно знать, чтобы выиграть в игру с нулевой суммой



Давайте рассмотрим преимущества биржевых инвестиций перед недвижимостью:

1 Ликвидность: любое количество акций можно продать в течение нескольких секунд, когда открыта биржа. Для инвесторов, не инвестирующих с большими маркет-мейкерскими заведениями, ликвидность всегда очень высокая, так как всегда есть маркет-мейкер на другой стороне компьютера, готовый купить ваши акции. Стоимость ликвидации акции у наиболее конкурентных брокеров составляет примерно \$1.70 за 1000 акций, независимо от суммы транзакции. По сравнению с недвижимостью, продажа дома стоит вам огромных денег в виде риелтерских комиссий, юридических сборов, land transfer tax, а также штрафа за прерывание ипотечного контракта. Для сравнения: продажа 1 000 акций компании Amazon по цене \$1186.36 (NASDAQ: AMZN), будет стоить вам примерно \$1.70, плюс незначительные биржевые сборы меньше \$1, в зависимости от маршрутизации ордера. Транзакция будет иметь рыночную стоимость, сравнимую с хорошим домом (\$ 1 186 360) и займет примерно 1-3 секунды. Продажа дома такой же стоимости в Торонто будет стоить примерно: \$40 404.40 (land transfer tax) + \$33 515.67 (2,5%+HST

риелторской комиссии) + \$1500 за услуги адвоката + \$4 500 minimum за прерывание контракта по ипотеке. Итого с учетом округления до доллара: \$79 920. Плюс к этому, срок продажи будет составлять не 1-3 секунды, а 1-3 месяца. Итак, \$ 1.70 vs \$ 79 920 НА ВЕТЕР и три месяца ожидания, не говоря о других нюансах сделок.

2 Защита от налогов: при торговле акциями в некоторых видах счетов типа Tax Free Savings Account (TFSA) или Roth Investment Retirement Account (Roth IRA), вы можете не платить налог на прибыль с такой торговли. Ограничения лишь в том, что вы можете вложить лишь от 5 до 10 тысяч долларов в год в такой счет. По состоянию на 2017 год максимальное возможное вложение в TFSA составляет \$52 000.

3 Маржевое плечо (margin leverage) с отношением 1:5 (когда вы инвестируете в недвижимость, вы, как правило, даете 20% первый взнос, а остальные 80% дает банк в виде ипотеки). Это ваше «маржевое плечо», и оно составляет 1:5. Ваш биржевой брокер тоже дает вам такое же плечо, а иногда ваше маржевое плечо может достигать 1:6 или даже 1:8 у некоторых «щедрых» брокеров, если вы в состоянии открыть так

называемый Portfolio Margin Account, для которого необходима сумма начального вложения \$150 000 или больше. Но на бирже вы можете диверсифицировать ваше маржевое плечо через разные сектора, акции, опционы, фьючерсы и другие финансовые системы. В случае покупки дома, вся ваша маржа и вся покупательская способность в одной «корзине», если только не куплены еще другие объекты недвижимости другого типа. В этом случае, вся ваша покупательская способность оказывается вложена в один и тот же сектор. Это уже лучше, но все равно далеко не оптимально. Я лично не знаю ни одного действующего трейдера, который бы использовал всю маржу и весь капитал для покупки акций одной компании на всю покупательскую способность счета. И вам делать этого крайне не советую.

Так что же мешает людям выходить на биржу и зарабатывать день ото дня? Ответ: отсутствие правильных знаний и стратегий. Биржевое дело – это очень серьезная и многогранная индустрия, состоящая из очень большого количества достаточно простых понятий и явлений, изучение которых вам просто необходимо, если вы хотите добиться успеха. Вам также необходим математический склад ума и быстрый устный счет. Но все эти навыки вы разовьете очень легко, начав изучать биржевую индустрию и осуществлять свои первые торги.

О биржевой торговле и сравнении с рынком недвижимости читайте в следующем номере.

Вопросы, касающиеся Trades, Private Mortgages Placements, Short Term Funding или частных ипотечных кредитов? Свяжитесь со мной: atychino@bell.net



Andrey V Tytchino
Real Estate,
Mortgage Agent, FSCO
Lic. № M16001510
c: (647) 234-5200
Dominion Lending Centre, Lic. № 12407
3075 14th Ave, Suite 208, Markham, ON. L3R 0G9
• Property & Mortgage Investments
in the GTA - Active Market Trading
of U.S.-based Stock & Options Portfolios



ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Nina Timoshyna

Sales Representative

cell: 416-274-7367



- ПРОДАМ ВАШ ДОМ ЗА 30 ДНЕЙ ИЛИ МОИ УСЛУГИ БЕСПЛАТНЫ
- САМАЯ ОПЕРАТИВНАЯ КОМАНДА СПЕЦИАЛИСТОВ
- САМЫЙ НИЗКИЙ ПРОЦЕНТ ПО MORTGAGE!
- НОВЫЕ ПРОЕКТЫ CONDO ОТ СТРОИТЕЛЯ ПО ПРЕДПРОДАЖНЫМ ЦЕНАМ И С БОНУСАМИ В ЛЮБОМ РАЙОНЕ



Gamble/Yonge \$899,900

Почти новый, 3х спальный townhouse, в самом востребованном районе Richmond Hill. \$\$\$ потрачены на улучшения, белая кухня с гранитными столешницами и порцелановой плиткой. Деревянные полы по всему дому, 2 полные ванны на 2ом этаже, законченный бейсмент, выход в гараж из дома!



RICHMOND HILL \$2,499,000

Шикарный 4х спальный дом, построенный под заказ, в самом престижном районе. При постройке были использованы самые качественные материалы и работа. Все полы деревянные, дизайнерская кухня, гранит на столах, в доме есть лифт. Интерлок на фасаде и заднем дворе.



NEWMARKET \$1,299,900

4х спальный дом, на хорошем участке, напротив парка, в самом востребованном районе. \$\$\$ вложены в улучшения. Деревянные полы, гранит на столах, высокая кухня, очень удобная планировка! Очень светлый, огороженный двор, бейсмент с высокими окнами!



BRADFORD \$669,900

3-спальный отдельный дом в самом удобном и востребованном районе. Hwy 400 & Plaza в двух шагах, рядом со школами и парками. Огромный участок, Walk Out basement, 2 полные ванны на втором этаже. Очень светлый и просторный!



AURORA \$1,238,000

Совершенно новый, 4х спальный, отдельный дом, с гаражом на 2 машины. Очень много улучшений, высокая белая кухня, деревянные полы, 3 ванны на 2-м этаже, стальные приборы на кухне, очень удобная планировка!



С получением ключей были начаты строительные работы, перестройка заняла 6 недель. Отметим, что все это время дом не пустовал и покрывал большую часть текущих расходов. По получении инвестором сертификата легального дуплекса бейсмент был сдан за \$1,350.

Таким образом, общая сумма ренты составила \$3,100, при этом ROI почти не изменился, т.к. рост прибыли сопровождался дополнительными затратами на реконструкцию. Однако инвестор добился cash flow \$515 за вычетом расходов на коммунальные услуги.

Предположим, что инвестор взял бы займы у банка всю требуемую по сделке сумму, то даже в этом случае его cash flow не станет отрицательным, инвестор, не вложив в дом ни цента, получил погашение мортгиджа около \$9,000 в год и рост цены самой недвижимости. Как вам это нравится?!



Наше агенство по недвижимости сделало десятки успешных дуплекс-проектов. Мы помогаем инвесторам и направляем их шаг за шагом в этом процессе. Если же инвестор не желает сам заниматься реализацией проекта, мы можем сделать это для него. Мы найдем дом, подходящий под дуплекс, и купим его по наивыгодной цене.

1. Мы спланируем с инженером наилучший дизайн для вашего дуплекса.
2. Мы проведем переговоры с муниципалитетом для получения разрешения на строительство.
3. Мы будем вести переговоры со строителями и следить за процессом стройки.
4. Мы обеспечим все необходимые инспекции.
5. Мы зарегистрируем для вас дуплекс .

Специальное предложение!

**Полное сопровождение проекта
до получения ключей
\$6,980**

Мы проводим регулярные семинары для инвесторов, включая обучение различным стратегиям эффективных инвестиций.

Для записи на очередной семинар или для бесплатной индивидуальной консультации звоните по телефону 647-4599459, и мы с удовольствием встретимся с вами.

Запомните:

Если деньги не будут работать для вас, вы никогда не перестанете работать для денег.



Alex Moshkovich
Broker of Record
c: 647-459-9459
e: TorontoInvestorForum@gmail.com

Royal LePaige Terrequity Capital Realty Inc., Brokerage
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON
416-495-4061



Alex Moshkovich

Broker of Record

Cell: 647-459-9459

e: TorontoInvestorForum@gmail.com | www.RealEstateForCanadians.com

Royal LePage Terrequity Realty Inc., Brokerage, 211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8, 416-495-4061

HOT DEALS



KESWICK, COMING SOON

Bright & Immaculate 3 Br Freehold Townhome In Desirable Simcoe Landing In South Keswick Minutes To Hwy 404. Master Bedroom Features A Beautiful Ensuite Bathroom And Large Walk-In Closet. Walk To Park & Splash Pad. Close To School & All The Amenities.

BARRIE, Townhouse with Walkout Basement (TOWN) \$429,900



Spacious, clean well kept 3 bdm and 3 bath townhome, finished lower level with walk out to closed in hot tub room and fenced private yard. Good sized bedrooms.

RICHMOND HILL \$1,650,000



Huge 4,200 sq. feet of finished space, Ravine lot, Totally renovated, Apartment in Walkout Basement. 4+2 bedrooms, 2 kitchens, office on mail level, professionally landscaped.

RICHMOND HILL, COMING SOON



Beautiful 1 Year Old 3 Bedroom + den Townhome with ravine lot Located In Richmond Hill. Spacious With An Open Concept Feel. 9Ft Ceilings on main floor, Pot Lights. 3 bathroom upstairs. Over 2000 Sq. ft Of Well Kept Space.

THORNHILL WOODS \$1,358,800



Two Story, 2 Car Garage, 4+1 Bedrooms, 9 Feet Ceiling On Main Level. Great Layout! Bright Eat-In Kitchen With New Quartz C/T And Backsplash. Led Pot Lights. Walking distance to elementary and high school.



UPPER WEST SIDE 1,738,000

10' CLNGS M. FLR, & 9' ON 2ND & BSMT. \$ BEDROOM AND LOFT, 3 BATHROOMS UPSTAIRS. CALL FOR DETAILS.

5 инвестиционных проектов для выгодного вложения денег

В моих предыдущих публикациях я не раз останавливался на том, что мы тщательно выбираем определённые проекты из множества предлагаемых на рынке. Все эти проекты имеют изюминку, позволяющую нашим клиентам в конечном итоге получить отличную прибыль.



PLAYGROUND CONDOS

Сегодня я хочу рассказать сразу о пяти проектах, многие из них не имеют между собой ничего общего, но при этом являются очень выгодными инвестициями.

1 PLAYGROUND CONDOS – Этот проект мы должны были выпустить в продажу в середине марта, но проект перенесён на начало апреля, подробно о нём можно прочитать в моей предыдущей статье на странице проекта на сайте: CONDODEAL.CA. Проект расположен в очень быстро развивающемся районе даунтауна Торонто в 300 метрах от набережной озера Онтарио, и после окончания строительства запланированного городом центрального парка Торонто, который будет расположен поверх уходящих под землю путей поезда GO, тянущихся от Union Station до Bathurst St, окажется в одном из наиболее востребованных районов даунтауна, непосредственно прилегающем к огромной парковой зоне и в то же время совсем близко к основной офисной застройке. У меня нет никакого сомнения,

что уже в ближайшее время район, где будет построен комплекс Playground Condos, глобально подорожает.

2 LAKESIDE RESIDENCE - Проект, по праву названный лучшим инвестиционным проектом 2017 года, находящийся прямо на Lakeshore Blvd в восточной части города в шаговой доступности до запланированного компанией Google микрорайона – Google Smart City и до строящегося офисно-торгового района East Harbor, где в будущем сойдутся все основные транспортные артерии города. В самом начале апреля в комплексе Lakeside Residence выйдет в продажу следующая очередь квартир - Park Suites. Наша компания принимала участие в VIP продажах первых 2-х башен проекта,

и инвесторы, работавшие с нами, приобрели квартиры на 40-50 тысяч дешевле, чем те цены, по которым проект вышел в официальные продажи, примерно то же самое произойдёт и с Park Suites. Кроме этого, по договорённости с девелопером все наши клиенты получают особые условия контракта. Нет сомнения, что Park Suites, как и предыдущие две башни, будут распроданы молниеносно, так что желающим приобрести тут квартиры я рекомендую связаться с нами уже сегодня и оставить заявку. Поскольку количество квартир, предлагаемых по спецусловиям, не велико, к сожалению, мы не всегда можем обеспечить квартирами тех, кто связывается с нами в последний момент.



LAKESIDE RESIDENCE

3 MUSKOKA BAY RESORT – Абсолютно уникальное инвестиционное предложение от одного из крупнейших застройщиков Торонто – Freed Development. Комплекс расположен буквально в двух минутах езды от известного курортного городка Gravenhurst, расположенного в одном из самых живописных уголков Маскоки, на территории одного из лучших в Канаде гольф-полей, в окружении леса и множества озёр.

Это круглогодичный пятизвёздочный курорт со всеми соответствующими удобствами. На территории комплекса будет построено 5-этажное здание, состоящее из 60 квартир. Все квартиры Muskoka Bay Resort Condos имеют великолепный вид на гольф-поле. Приобретая тут квартиру, вы получаете возможность сдавать её в краткосрочную аренду через офис аренды комплекса и получаете полный менеджмент сдаваемой в аренду недвижимости. Стоимость аренды колеблется от 150 до 400 долларов в сутки в зависимости от сезона и площади квартиры, при цене квартир всего от 289 до 515 тыс долларов. Газета "New York Times" назвала Muskoka Bay – Malibu of the North, владельцами недвижимости тут являются голливудские звёзды, спортсмены, бизнесмены, политики. Muskoka Bay Resort Condos – абсолютно уникальный комплекс в этом месте. В ноябре 2017 года в продажу были выпущены 50 квартир, которые были проданы в течение 3 часов.

Компания **CONDODEAL.CA** имеет эксклюзивное право на продажу оставшихся 10 квартир, которые не поступали в продажу ранее. Мы планируем провести однодневные продажи и подписание контрактов в ближайшее время, но зарезервировать квартиру можно уже сегодня. Также хочу заметить, что помимо хорошего дохода от аренды владельцы недвижимости в Muskoka могут рассчитывать на существенный прирост цены, так как недвижимость региона не попадает под 15% налог для иностранцев, и, начиная с середины прошлого года, цены тут начали стремительное ралли вверх.

4 SAGE X - Это уже 10 по счёту корпус студенческого жилья, расположенный в городе Waterloo, прямо перед входом в два крупных университета - Wilfrid Laurier University и University of Waterloo.



Очередь на аренду в уже построенных комплексах SAGE около 8 месяцев, то есть студенту, желающему снимать тут квартиру, надо подавать заявку примерно за год до планируемого переезда. Кроме этого, весь менеджмент сдаваемой в аренду недвижимости берёт на себя менеджмент-компания застройщика, на первые два года после окончания строительства это услуга абсолютно бесплатна, далее обходится в символические 100 долларов в месяц.

Катастрофическая нехватка аренды в регионе, строительство линии скоростного поезда между Торонто и Китченером и строящийся на в Waterloo Technology Hub, куда уже вошли крупнейшие мировые технологические компании, - всё это вместе взятое привело к стремительному росту цен в регионе, который в ближайшие годы только усилится. Приобретая тут квартиры, вы получаете лакомый кусок недвижимости с гарантированной высокой арендной платой и хорошими темпами роста цены, причём без каких-либо забот по сдаче этой недвижимости в аренду. Купить квартиру в комплексе SAGE X можно уже сегодня.

5 9TH & MAIN Новый комплекс, состоящий из 212 квартир и 34 таунхаусов, строительство которого начнётся в Stouffville. Мы считаем этот проект очень перспективным в инвестиционном плане, так как при отличном местонахождении - в большом лесопарковом массиве совсем рядом находится станция GO Train. Линия GO между Stouffville и Toronto находится в стадии реконструкции, после окончания строительства, которое планируется завершить к 2023 году, новый электрифицированный скоростной поезд будет доставлять жителей Stouffville в Торонто за 40 минут. В Stouffville грядут глобальные изменения, и это лишь первый крупный кондо-проект в городе, который пока будет продаваться по ценам вдвое ниже цены квартир в даунтауне Торонто. Окончание строительства планируется на 2022 год непосредственно накануне открытия новой скоростной линии GO. Депозит в проекте составит 15% от стоимости, вносимые в течение первых полутора лет строительства, что даёт вам возможность, вложив не большое количество денег, приобрести сегодня квартиру, цена которой глобально изменится вместе с развитием Stouffville в ближайшие годы. Мы планируем начать продажи в этом проекте в середине апреля.

Более подробную информацию об этих проектах можно получить на нашем сайте **CONDODEAL.CA**

Maxim Baginskiy

Real Estate Broker / Investment Advisor

Эксперт программы

«Секреты Недвижимости» на RTVI и ведущий программы «Канадская Мечта»

Member of CREA•OREA •TREB
20 ЛЕТ опыта работы с инвестициями в недвижимость

Maxim BAGINSKIY

416.832.8343

Real Estate Broker
Investment Advisor

Эксперт программы
«Секреты Недвижимости»
и ведущий программы
«Канадская Мечта»
на канале RTVI



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Pre-construction
Condo Projects

- Эксклюзивные предложения от билдеров (до открытия официальных продаж, VIP SALES)
- Лучшие цены и условия продаж
- Минимальный первоначальный взнос
- Лучший выбор квартир
- Улучшенная отделка
- Подробный анализ инвестиции
- Высокая доходность. Полное сопровождение сделок: покупка > аренда > продажа
- Большая база Реэсаймента (нет на MLS @ SYSTEM)
- Помогаем получить финансирование

**Developers
Approved
VIP BROKER**

**ПРОВОДИМ СЕМИНАРЫ
ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ,
информация и
регистрация на сайте
WWW.INVESTCONNECT.CA**

Информация о новых проектах:
exclusive pre-construction condo deals
на сайте: www.Remlis.ca
и на www.Condodeal.ca

Right at Home Realty Brokerage | 905-695-7888
300 West Beaver Creek Rd., Richmond Hill, ON L4B 3B1

NAME YOU KNOW AND TRUST



Your financial health is just as important as your physical health.

You deserve the best care.

A trusted source for all your financing needs.

As a Professional Financial Advisor and Licensed Mortgage Agent, I am the best practitioner to guide you to good financial health and success.

BEST VARIABLE RATE:
prime -0.95 (2.50%) insured
5 years fixed 3.29% insured

* some conditions apply



ELENA KHOMOVYCH MORTGAGE ADVISOR

Broker License 10680

Mortgage Agent License M10002588

Phone: 416 • 720 • 2460

www.mortgageedge.ca

bettermortgage4u@gmail.com

IT'S ALL ABOUT YOU!

More... more from life

Вы можете ожидать большего от DUCA Credit Union

- Низкие ставки по ипотечным кредитам
- Персональные сервис и консультации
- Широкий спектр решения ваших финансовых задач

Алина Медведева

Мобильный ипотечный специалист • DUCA Financial Services

Энергия и знания, которые помогут решить ваши финансовые проблемы

Call me at 416-859-6935

Or email me at

amedvedeva@duca.com

www.duca.com



*Conditions Apply

Dave Butler's  **Butler**
Team at... **MORTGAGE**
1900 Lic. # 12118

We Specialize in MORTGAGES FOR INVESTORS

- CMP #1 Ranked Mortgage Broker in Ontario in 2014
- CMP #2 Ranked Mortgage Broker in Canada in 2014
- Our team has over 50 years combined experience
- Specialized programs for Investors and their Tenants

Let us help build your portfolio.
Contact Igor Goloborodov today.

647-328-2914

www.investinmortgage.com

igor.goloborodov@butlermortgages.com





ЛУЧШЕЕ РЕШЕНИЕ ПО ВАШЕМУ ВОПРОСУ

MANULIFE ONE Bank

help you to pay your Mortgage

MUCH FASTER!

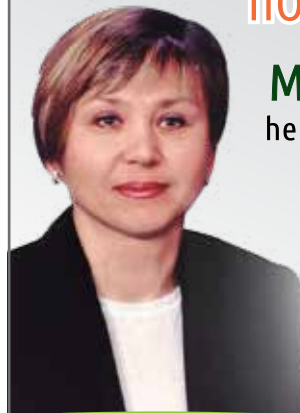
YOUR MONEY WORKING

FOR YOU EVERY DAY

BRINGING YOU 2.40%

ON YOUR

PERSONAL FUNDS.



НАТАЛЬЯ ПОПОВА

Insurance Broker, Mortgage Agent

Phone: 416-508-7877

Неугасающая СТРАСТЬ

Помните ли вы, как Д'Артаньян спас королеву Франции от позора и помог ей сохранить брак с монархом? Бедный, но отважный гасконец преодолел множество препятствий, чтобы доставить королеве алмазные подвески, когда-то подаренные королем и неосмотрительно отданные ею своему возлюбленному – герцогу Бекингему.

В те времена подобные украшения могли позволить себе только самые богатые люди, а изделия из бриллиантов были очевидным показателем принадлежности к высшим слоям общества. Шло время, а страсть прекрасных дам к бриллиантам оставалась неизменной. И сейчас перстень, сережки или подвеска с бриллиантом станут заведомо удачным подарком любой женщине. Сегодня самое время вспомнить об ограненных алмазах, сверкающих, словно спустившиеся на Землю звезды.

Ценность ограненных алмазов определяется четырьмя характеристиками. Это цвет камня, его огранка, чистота бриллианта и его масса. Чем более редкий цвет у алмаза, тем он дороже – максимальной стоимостью обладают камни совершенно бесцветные и абсолютно черные. Качественная огранка должна быть геометрически безупречной, с точным соблюдением правильности углов и граней.

Стандартная круглая бриллиантовая огранка содержит 57 граней, в мелких камнях – 17.

Помимо круглой популярна изумрудная и фантазийные огранки. Идеальная огранка обозначается буквой А.

Чистота определяется отсутствием в камне примесей и дефектов, совершенный по чистоте камень (он обозначается буквой F или цифрой 1) становится невидимым в сосуде с водой, поэтому и называется «бриллиантом чистой воды».

Масса бриллиантов измеряется в каратах, один карат равен 0,2 грамма.

Чем крупнее камень, тем он дороже, к примеру, бриллиант в 0,3 карата стоит вдесятеро больше, чем камень в 0,1 карат. Надеемся, что эта информация поможет вам сориентироваться при выборе.

Если вы сомневаетесь в том, какие сережки или перстень подарить любимой женщине, смело покупайте подвеску с бриллиантами. Это украшение всегда придется кстати, составив органичный ансамбль с имеющимися у дамы серьгами и колечками. Любая подвеска с бриллиантами идеально подойдет к определенному наряду или комплекту украшений, поэтому, чем больше бриллиантовых кулонов лежит в шкатулке, тем лучше.

Подвески с бриллиантами условно можно разделить на фантазийные и тематические. Фантазийные кулоны – это всевозможные сердечки, бабочки, цветочки или завитушки. В зависимости от предпочтений будущей хозяйки вы сможете выбрать среди этого многообразия подвеску с бриллиантами, которая гарантированно придется женщине по душе.



AARON AS SIGNATURE
LUXURY • LEGACY • TODAY

4664 YONGE STREET, (416) 229-4653
Бесплатная подземная парковка
www.aaronsignature.com

РАДИО МЕГАПОЛИС ТОРОНТО ONLINE

Единственное в Канаде ежедневное информационно-музыкальное онлайн радио на русском языке

24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ

Аппликации для мобильных телефонов для прослушивания радио можно бесплатно скачать с нашего сайта

WWW.MEGAPOLIS.CA

Versatile Moving
WWW.VERSATILEMOVING.COM

24h SERVICE

ПЕРЕВОЗКИ
ДОМОВ • КВАРТИР • ОФИСОВ
GTA • Canada • USA • World

ПЕРЕВОЗКИ и УСТАНОВКА
бытовой техники, пианино, джакузи, бильярдных столов, батуты, аквариумов, спорт. оборудования, gazebo, тяжелых предметов

STORAGE ОТ 1 ДНЯ
ВЫВОЗ МУСОРА

УПАКОВКА, УБОРКА, РЕМОНТ МЕБЕЛИ, ПРОИЗВОДСТВО МЕБЕЛИ НА ЗАКАЗ и др.

☎ 416-77-00-99-5 (24x7)
416-540-1020 (24x7)

LUKEL ACCOUNTING SERVICES

- Corporation & Personal Income Tax
- HST, Payroll, Tax Planning
- Financial Statements - Compilations
- Financial Advice by Certified CPA Accountant
- Business Registration/Closing

Elena Lukyanovich
CPA, CMA

elena@lukelfs.com
www.lukelfs.com
647-261-6020
4646 Dufferin St, Unit #3

Рекламное объявление В РАЗДЕЛЕ Classifieds от **\$45** В МЕСЯЦ

647-459-9459

Our Complimentary Services

Free Home Evaluation

Confidential, no obligation, consultation will include:

Market value of your home and suggested list price, market analysis report with current real estate listings, recent sales activity in your neighborhood, and discussion on which renovations and upgrades will give you the greatest return

Complete Home Staging

Receive a comprehensive 3-step home staging service that includes a consultation, recommendations and final preparations to ensure your home is presented to its fullest potential and appeals to buyers

Professional Photography

Our professional photographers capture impeccable magazine-like photographs that make your property stand out from the competition

3D, HD Video Tours and Drone Aerial Videography

Potential buyers will be experience an open house from the comfort of their home of their homes with our high-quality 3D tours. Our professional videos result in more qualified buyers visiting your home. We have also literally taken our service to new heights by capturing your property from above by drone (where suitable). We will give potential buyers the complete look of your entire property in full details.

Customized Feature Magazine of Your Property

Professionally designed full-colour feature booklets showcasing your home make a striking and memorable impression. The booklets contain captivating photographs and detailed information about the property and area

Superior Online & Social Media Exposure

Thousands of agents and potential buyers will have access to your listing through Realtor.ca, RoyalLePage.ca, Brokerbay.ca, YouTube, Facebook, Kijiji, Instagram, and our newsletters

Full Service Team Working for You!

The Alex Moshkovich Team consists of individuals who specialize in property sales and negotiations, home staging and renovations, client care, marketing, administration, photography, and videography. We are all focused on delivering exceptional results every step of the way.



THE AlexTeam Moshkovich



Alex Moshkovich
BROKER OF RECORD / PRESIDENT

OUR ACHIEVEMENTS:



Anna Alexandrovski
SALES REPRESENTATIVE



Maryna Orzhehovska
SALES REPRESENTATIVE



Vadim Svetlov
SALES REPRESENTATIVE



Darya Katkouskaya
SALES REPRESENTATIVE



Anna Hvalov
SALES REPRESENTATIVE



Gil Vaksman
SALES REPRESENTATIVE



Alona Bernadski
SALES REPRESENTATIVE



Shulami Eshed
PROFESSIONAL STAGER



AMAZING INVESTMENT OPPORTUNITY in Ottawa

Over 2000 sq ft starts from \$320,000
 Only \$15,000 deposit!

Closing April - November 2019

DEPOSIT STRUCTURE:
 \$1,000 with an agreement
 \$7,000 in 30 days
 \$7,000 in 60 days

Call to reserve unit, very limited inventory



Vadim Svetlov
 Sales Representative

Email: vadim.svetlov@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
 211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
 Office: 416-495-4061



Alex Moshkovich
 Broker of Record

Cell: 647.459.9459
 Email: torontoinvestorforum@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
 211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
 Office: 416-495-4061



FOR SALE



CALL 647-459-9459

NEW OFFICE BUILDING

\$1,500,000

Brand New 3 Storey Office Building.
Currently Under Construction. 14 Offices/Meeting Rooms And Reception Area.
Opportunity To Design Your Own Office Building. Perfect For Lawyers, Doctors, Dentists,
Accountants, Mortgage Brokers, Realtors, Travel Agents, Financial Services.



Just steps from
Oshawa
Family Court.



Что делать, если твой покупатель - миллениал

Здравствуй, меня зовут Наталья Слобидкер! Я профессиональный full-time риэлтор, сертифицированный эксперт по переговорам, специализируюсь на предпродажной подготовке недвижимости, разработке стратегии продаж и сведению рисков операций с недвижимостью к минимуму.

Моя задача: минимум стресса - максимум выгоды при любой сделке с недвижимостью.

В последнее время в связи с ситуацией на рынке, когда за каждым более или менее стоящим домом больше не выстраивается очередь, крайне важно знать, кто твой потенциальный покупатель и что он ждет от своего идеального дома. Почему-то бытует мнение, что самое платежеспособное население – это люди в возрасте 40-50 лет, и посему львиная доля предпродажной подготовки учитывает именно их интересы и вкусы. При этом мало кто знает, что в 2015 году количество миллениалов превысило количество бэбибумеров, что делает факт сбрасывания их со счетов просто безответственным, особенно, если вы живете не в глубинке, а в центре города или близко к нему.

ИТАК, КТО ТАКИ МИЛЛЕНИАЛЫ?

Слово «миллениал» пришло к нам из английского языка и его этимологическое значение определяется как «миллениум» (1000 лет). К понятию «миллениал» относят целое поколение людей, рожденных во временной промежуток с 1980 по 2000 годы.

То есть это люди, которым сегодня 18-38 лет. Это огромная прослойка успешных людей с совершенно другой, отличной от их родителей и даже старших братьев и сестер психологией.

И отличными от их требованиями к своему жилищу.

ЧТО ЖЕ ИЩУТ ОНИ В ДОМАХ/КВАРТИРАХ, КОТОРЫЕ ГОТОВЫ НАЗВАТЬ СВОИМИ?

1 Открытая планировка. Долой ненужные перегородки!

Они открыты и свободны, они живут просто и любят вечеринки. Им не нужны формальные гостиные и столовые, им нужно одно пространство, которое вмещает в себя все!

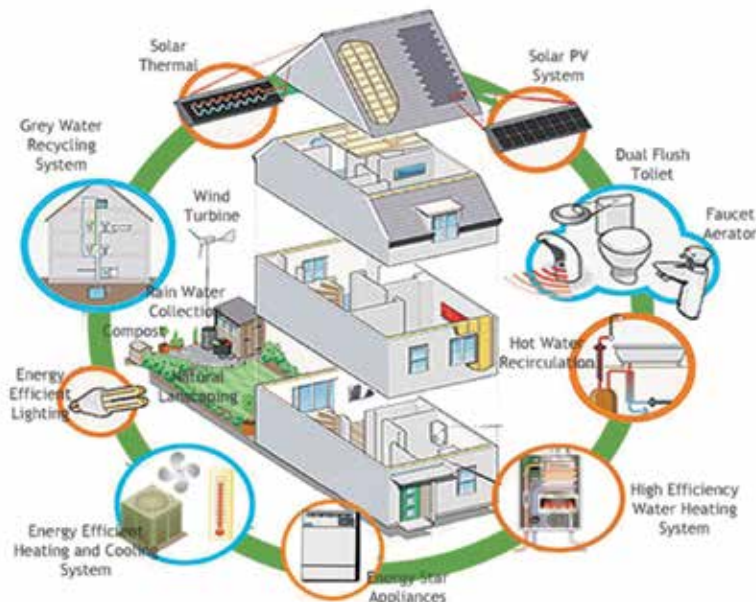


2 Высокотехнологичные электроприборы/умный дом

Это поколение технологий!! Не зря исследования показывают, что этому поколению крайне важен «интеллектуальный уровень» домашней техники. Поэтому, если вы живете в районе, где ваш потенциальный покупатель – это, скорее всего, миллениал, не поспешите на умные электротовары, они окупятся намного быстрее, чем шикарная люстра.



3 Зеленая энергия Эти люди не живут по принципу «после нас хоть потоп».



Им важно, что происходит с окружающей средой, и они готовы платить за то, чтобы ее сохранять.

Поэтому дом, построенный или отремонтированный с учетом нужд природы и ее сохранности, будет намного привлекательнее в их глазах.

4 Большая родительская (мастер) спальня

Миллениалы уже не удовлетворятся просто четырьмя стенами и скромным шкафом. Им нужно пространство, большие, желательно отдельные, гардеробные, прилегающие просторные ваннные комнаты, оборудованные по последнему слову техники.



5 Не перегруженный деталями интерьер с большими окнами

К сожалению, не все дома и квартиры позволяют сделать большие окна, но если у вас такая опция есть, и если вы все равно решили поменять окна, или думаете, стоит это делать или нет, то, если ваш покупатель миллениал – делайте это, не задумываясь.

В пределах газетных публикаций невозможно осветить все потенциальные возможности сделать ваш дом более привлекательным.

И также невозможно рассказать, как вам определить, кто же, скорее всего, будет вашим покупателем.

Поэтому, **если у вас есть вопросы, на которые вам бы хотелось получить максимально честные ответы, или вы просто хотите оценить свою недвижимость, или начать поиски новой, то звоните мне, и я с удовольствием вам помогу!**

**Наталья Слобидкер
416-333-7418**

Real Estate Sales Representative,
Top producer 2014-2017
Platinum award winner
2016,2017

Master Certified Negotiation Expert

Canadian Certified-Staging Professional
Pre-sale Renovation expert
Upperside Real Estate

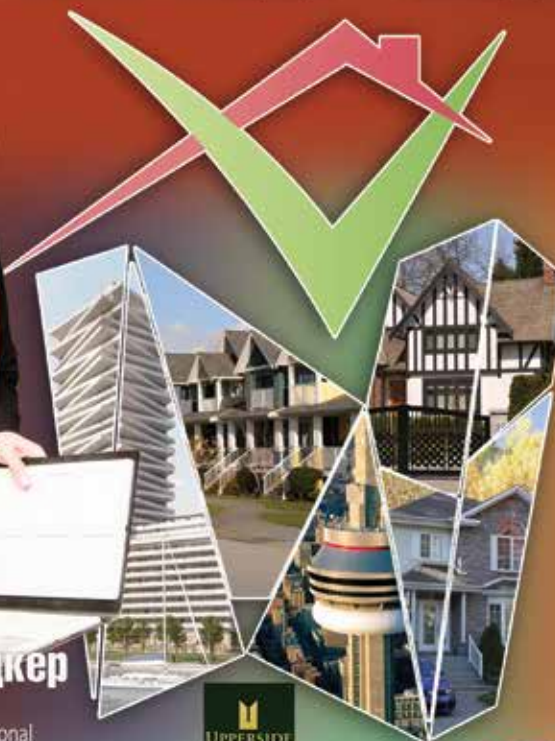
Фотографии, использованные в статье, взяты с сайтов: freshome.com, firstnewshawk.com, MommyEssence.com, www.pinterest.co.uk, desainrumahterbaru.me.

Все, что вам надо - под одной крышей



Наталья Слобидкер

Real Estate Representative
Canadian Certified Staging Professional
Master Certified Negotiation Expert
Top producer 2014, 2015



ЕСЛИ ВЫ ПРОДАЕТЕ:

- профессиональная оценка дома
- разработка индивидуальной стратегии продажи
- предпродажный ремонт
- организация пространства и уборка
- стейджинг и декорирование

ЕСЛИ ВЫ ПОКУПАЕТЕ:

- подробный анализ районов ГТА
- полная информация по школам и транспорту
- демографические данные
- тенденции развития районов
- финансирование и услуги адвоката

ЕСЛИ ВЫ ИНВЕСТИРУЕТЕ:

- профессиональная оценка потенциала жилья
- подробный анализ тенденций рынка и районов
- классификация потенциальных tenants
- финансирование и услуги адвоката

cell: **416.333.7418**

TOP HOMES **TOP DECOR**
www.TopHomes.ca www.TopDecor.ca





Anna Alexandrovski

Sales Representative

t: 647-969-5950 e: RealEstateForCanadians@gmail.com
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061

NORTH PARK RD. 460,000

SPACIOUS
LAYOUT



Gorgeous 1 bedroom + Den Features 2 Bathrooms With An Open Concept, Spacious Layout And Stunning Unobstructed Views Of Thornhill Green Park.

ANTIBES DR. \$540,000

DESIRABLE
N/E EXPOSURE



3 Bedroom, 2 Full Washrooms. Renovated Corner Suite. Unobstructed Desirable N/E Exposure. Solarium Replaced With Huge Living Room + Dining Room.

ANTIBES DR. 475,000

GREAT
LOCATION



Enjoy A Large And Bright 2 Bedroom And 2 Bathroom East Facing Condo Suite. Great Location Close To Shopping, Community Center And Steps Away From TTC Access.

CLARK AVE. \$620,000

MULTI-LEVEL
TOWNHOME



Multi-Level Townhome. 3+1 Bedroom and 2 Bathroom Gorgeous High Ceiling Living Rm With Wood Floors & Walkout To Fenced Yard. Formal Dining Room. Eat-In Kitchen With Window & Laundry Area.

FISHERVILLE RD. \$509,000

PRIVATE
PARK



South Facing Large Condo 2BDR & 2 Bathrm With Potential To Be Converted To 3 Bedroom. Nice Overview From All Windows Of The Landscaped Private Park.

PROMENADE CIRC \$800,000

PROFESSIONALLY
RENOVATED



Absolutely Stunning Completely Professionally Renovated From Top To Bottom, 2 bedroom and 2 bathroom Approx. 1450 Sqft Corner Unit + Large Balcony Facing Greenery, Panoramic Views, Tons Of Storage Space.



Maryna Orzhekhovska
Sales Representative

Cell: 647.989.4545 | Direct: 416.495.2392
e: marynaorzhekhovska@royallepage.ca
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061

BARRIE
HOT
DEALS

Barrie, Innishore \$539,000



Desirable south end Barrie neighborhood mins from the go station. Shows like a model home. Potential to Convert Into a Legal Duplex! Upper Apartment 2 Bedroom+1Bathroom! Lower Unit 1 Bedroom+1 Bathroom. Earn Income of \$1600+\$1250=\$2850!

Barrie, North \$539,000



Beautifully finished bungalow! Moments from Schools, Parks, Golf, Rec Centre, Amenities, Public Transit & More! Potential To Convert a House Into a Legal Duplex! Upper Apartment 2 Bedroom+1Bathroom! Lower Unit 2 Bedroom+1 Bathroom. Earn Income of \$1550+\$1325=\$2875. Amazing Investment!!!

Barrie, Holly \$510,000



Ranch Style Bungalow On Quiet Court Close To Shopping in a Great Neighbourhood! Potential To Convert a House Into a Legal Duplex! Upper Apartment 3 Bedroom+1Bathroom! Lower Unit 2 Bedroom+1 Bathroom. Earn Income of \$1650+\$1300=\$2950.

Barrie, North, \$560,000



Registered Second Suite Dwelling In Family Friendly Neighbourhood. Close To Hwy 400, College, Shopping And Schools. Front Unit Features 3Bedrooms+1 Bath And Laundry. Bright Rear Unit Has 2 Bedrooms+1 Bath With Laundry. Potential Rent \$1650+\$1300=\$2900. Good Tenants In Place!



Barrie, North \$539,900

Fantastic Layout, Beautiful Open Concept, Great Finishes Detached House. Potential To Convert a House Into a Legal Duplex! Upper Apartment 2 Bedroom+1Bathroom! Lower Unit 2 Bedroom+1 Bathroom. Earn Income of \$1550+\$1300=\$2850. Great Investment for your Money!



Barrie, Wellington \$799,000

Attention Investors! Legal Triplex Property, Huge Lot 90*169Ft / Appx 4000Sqt Living Space In Central Barrie. Three Separate Units, One 4Beds Unit,Two 2Beds Units. All Units Are Fully Occupied With Great Long Term Ten)With Gross Rent Of \$3800 Monthly Income! Don't Miss Your Opportunity!

Обзор рынка недвижимости

GTA REALTORS® Release March Stats

TORONTO, ONTARIO, April 4, 2018 – Toronto Real Estate Board President Tim Syrianos announced that Greater Toronto Area REALTORS® reported 7,228 residential transactions through TREB's MLS® System in March 2018. This result was down by 39.5 per cent compared to a record 11,954 sales reported in March 2017 and down 17.6 per cent relative to average March sales for the previous 10 years.

The number of new listings entered into TREB's MLS® System totaled 14,866 – a 12.4 per cent

decrease compared to March 2017 and a three per cent decrease compared to the average for the previous 10 years.

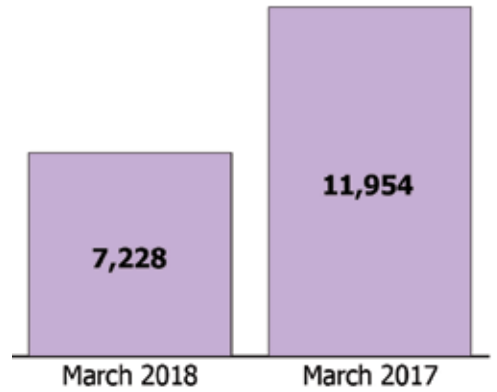
"TREB stated in its recent Market Outlook report that Q1 sales would be down from the record pace set in Q1 2017," said Mr. Syrianos. "The effects of the Fair Housing Plan, the new OSFI mandated stress test and generally higher borrowing costs have prompted some buyers to put their purchasing decision on hold. Home sales are expected to be up relative to 2017 in the second half of this year."

The MLS Home Price Index Composite Benchmark was down by 1.5 percent on a year-over-year basis for the TREB market area as a whole. The overall average selling price was down by 14.3 per cent compared to March 2017.

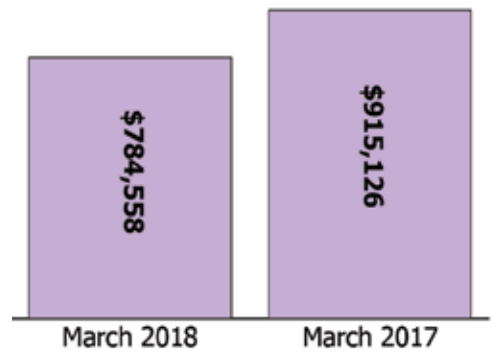
While the change in market conditions certainly played a role, the dip in the average selling price was also compositional in nature. Detached home sales, which generally represent the highest price points in a given area, declined much more than other home types. In addition, the share of high-end detached homes selling for over \$2 million in March 2018 was half of what was reported in March 2017, further impacting the average selling price.

"Right now, when we are comparing home prices, we are comparing two starkly different periods of time: last year, when we had less than a month of inventory versus this year with inventory levels ranging between two and three months. It makes sense that we haven't seen prices climb back to last year's peak. However, in the second half of the year, expect to see the annual rate of price growth improve compared to Q1, as sales increase relative to the below-average level of listings," said Jason Mercer, TREB's Director of Market Analysis.

TREB MLS® Sales Activity^{1,7}



TREB MLS® Average Price^{1,7}



Year-Over-Year Summary^{1,7}

	2018	2017	% Chg.
Sales	7,228	11,954	-39.5%
New Listings	14,866	16,978	-12.4%
Active Listings	15,971	7,865	103.1%
Average Price	\$784,558	\$915,126	-14.3%
Average DOM	20	10	100.0%

Economic Indicators

Real GDP Growthⁱ

Q4	2017	--	1.7%
----	------	----	------

Toronto Employment Growthⁱⁱ

February	2018	▼	4.0%
----------	------	---	------

Toronto Unemployment Rate

February	2018	▼	5.8%
----------	------	---	------

Inflation Rate (Yr./Yr. CPI Growth)ⁱⁱ

February	2018	▲	2.2%
----------	------	---	------

Bank of Canada Overnight Rateⁱⁱⁱ

March	2018	--	1.25%
-------	------	----	-------

Prime Rate^{iv}

March	2018	--	3.45%
-------	------	----	-------

Mortgage Rates March 2018

	--	
1 Year	3.34%	
3 Year	4.15%	
5 Year	5.14%	

Sources and Notes:

i - Statistics Canada, Quarter-over-quarter growth, annualized

ii - Statistics Canada, Year-over-year growth for the most recently reported month

iii - Bank of Canada, Rate from most recent Bank of Canada announcement

iv - Bank of Canada, Rates for most recently completed month

Sales & Average Price By Major Home Type^{1,7}

March 2018

	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
2018						
Detached	706	2,414	3,120	\$1,293,903	\$921,515	\$1,005,779
Semi - Detached	236	450	686	\$1,032,358	\$651,967	\$782,831
Townhouse	260	865	1,125	\$735,650	\$609,375	\$638,558
Condo Apartment	1,573	610	2,183	\$590,184	\$449,967	\$551,003

Year-Over-Year Per Cent Change

	-41.1%	-47.7%	-46.3%	-17.1%	-17.9%	-17.1%
Detached	-28.5%	-31.6%	-30.6%	-5.0%	-12.4%	-8.8%
Semi - Detached	-27.8%	-35.9%	-34.2%	-3.5%	-11.7%	-9.5%
Townhouse	-32.0%	-34.7%	-32.7%	7.1%	2.1%	6.1%
Condo Apartment						



Vaughan, \$898,800

1 Year New 3 Bedroom 2-Storey Townhome In A New Exclusive Community In Upper Thornhill.

Thornhill HOT!!!

1 year new 2 bedroom, 2 bath corner unit condo in Bathurst & Centre. 9 ft ceilings, upgraded kitchen, big balcony, Lots of natural lights. 1 parking and 1 locker included.



Richmond Hill, for rent

Brand New Condo 2 bedroom, 2 washroom condos for rent at Yonge & 16th Avenue, Richmond Hill. Starts from \$1990



Oshawa Townhome \$440,000

Assignment sale! UC Towns. Tribute communities. Closing - May 2018. Lots of upgrades. 3-storey, 4 bdrms, 2.5 whrm. 1785 sq ft. Elev A-3. Great Location!!! University of ON Institute of Tech, Durham College. 5 minutes drive to HWY 407. Great for first time buyers/investors.

Ottawa, new projects



OTTAWA NEW CONSTRUCTION PROJECTS Townhomes start from \$320,000, Detached start from

Great Condo Assignment Sale

New condo, Richmond Hill - 2 brms, 2 washroom. 5 STAR LUXURY RESORT RESIDENCES AMENITIES: Rooftop Patio, In/Outdoor Pool, Whirlpool, Sauna, Exercise, Spa, Terrace Fireplace, Cocktail Bar, Theatre Rm, Party Rm/Dining Area, Bss Centre, 24h concierge. High Qty finishes. 9ft ceilings.



FOR DETAILS PLEASE CONTACT:

Vadim Svetlov

Sales Representative
Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.

Direct: **416.830.7129**

Office: 416.495.4061 Fax: 416.496.2144



Азбука Ипотечного Кредитования:

Почему мортгидж с плавающей ставкой может быть более выгоден сегодня?

Безопасный и спокойный вариант на сегодняшнем ипотечном рынке – это оформить себе на пять лет мортгидж с фиксированной ставкой и не обращать внимания на изменения процентов и объявления Банка Канады.

Такая стратегия подойдёт тем, кто сильно нервничает, покупая недвижимость впервые, или пытается свести финансовые концы с концами при обновлении мортгиджа. Всем остальным стоит рассмотреть вариант плавающей ставки. Хотя он и делает вас уязвимыми к растущим процентам в будущем, такой вариант может оказаться более выгодным и дешёвым в двух важных моментах.

Сегодня лучшая дисконтная ставка по мортгиджу с плавающим процентом может составлять всего 2,35% (ставка Прайм коммерческих банков минус 1,10%), в то время как наиболее низкая фиксированная ставка равняется 3,14%. Существенная разница в 0,79% будет достаточной для компенсации трёх повышений ключевой ставки Банком Канады. Центральный банк потенциально может повышать ставки более чем на 0,25% за одно заседание, однако это крайне нетипично.

Мортгидж с плавающей ставкой в большинстве случаев дешевле фиксированного ещё и в стоимости досрочного расторжения контракта. Если вы хотите полной свободы и возможности выйти из мортгиджа раньше срока вообще без штрафа, вы, конечно, можете выбрать полностью открытый мортгидж, но плата за это обернётся для вас намного более высокой ставкой, и такой вариант чаще всего выгоден только в течение нескольких месяцев.

Стоит заметить, что досрочное расторжение ипотечного договора заемщиком встречается довольно часто. По словам некоторых банков, лишь чуть более половины клиентов, заключивших мортгидж-контракт на 5 лет, остаются с этим кредитом до конца срока и около 20% клиентов выплачивают штраф за досрочное расторжение договора. В зависимости от особенностей вашего кредита и того, когда вы приобрели дом в предыдущие пять лет, штраф при остатке в \$400,000 может составить от \$2,500 до \$5,000 (здесь важно упомянуть, что точную

сумму штрафа на конкретную дату может назвать исключительно ваш финансовый институт).

Многие считают, что они не будут ничего менять на время действия своего ипотечного кредита, но в реальности очень часто заемщики разрывают контракт раньше времени по целому ряду причин. Люди расторгают контракты и выплачивают штрафы, потому что разводятся, погружаются в потребительские долги и нуждаются в рефинансировании, хотя бы погасить кредит раньше или продают дом и переезжают в другое место. Необходимо помнить, что ваш мортгидж может иметь опцию переноса на другую недвижимость, а может и не допускать такой возможности или данная опция неосуществима в вашем конкретном случае.

Можно сказать, что мортгидж с плавающей ставкой – это страховка на случай непредвиденных изменений в вашей жизни. Если вам по какой-либо причине придётся продать недвижимость и/или досрочно расторгнуть мортгидж-контракт, вы будете знать, что штраф составит три месячных выплаты по процентам.

В случае фиксированного мортгиджа в такой ситуации вы платите больше из трёхмесячных процентов или разницы в процентных ставках (interest rate differential – IRD). Последнее должно компенсировать вашему банку потери по процентам, так как вы вышли из своего мортгиджа раньше срока. Большие банки с особой строгостью подходят к подсчётам IRD, и их штрафы могут оказаться настоящим шоком, тогда как менее крупные финансовые институты рассчитывают штрафы более гуманно.

В зависимости от ставок на рынке, штрафы по плавающим мортгиджам могут быть гораздо ниже, чем IRD. Именно поэтому стоит рассматривать вариант плавающей ставки. Вдобавок, общие выплаты по процентам за весь срок выплаты ипотеки могут оказаться меньше для мортгиджей с плавающей ставкой по сравнению с фиксированными процентами.

По данным организации Мортгидж Профессионалов Канады, из мортгиджей, полученных в 2016 и 2017 годах, 72% были с фиксированной ставкой, 24% - с плавающей и 4%

были гибридами фиксированной с плавающей. Такой разрыв отражает общее мнение о том, что во время растущих ставок мортгидж с плавающим процентом не является самым удачным выбором для экономии, как это было ранее.

Разумеется, плавающий мортгидж подвергает вас риску повышения ставок. Сегодня ваши расходы ниже, но они могут увеличиваться. Вы всегда можете обезопасить себя, перейдя на фиксированную ставку позже, однако, выбрать правильное время перехода будет не так просто.

С другой стороны, если рынок столкнётся с какими-либо экономическими потрясениями, как к примеру коллапсом Североамериканского Соглашения о Свободной Торговле (NAFTA) или мировым кризисом, Банк Канады может снова начать понижать ставки для стимулирования экономики. В таком случае владельцы мортгиджей с плавающей ставкой вновь выиграют от сокращения процентов по их мортгиджам. Но как только вы оформите фиксированную ставку, пути обратно не будет вплоть до окончания срока вашего контракта.

Выбирая мортгидж, подумайте о своём образе жизни и финансовых возможностях. Если существует вероятность разрыва договора раньше срока, штраф по мортгиджу с плавающей ставкой легко вычисляется и часто бывает намного ниже, чем в случае фиксированного процента. Есть определённая ценность в наличии такой гибкости, однако, для этого вы должны быть уверены, что ваши финансы позволят вам выдержать возможное повышение ставок.



Michael Tulchenetskiy, Denys Derzhavets
Mortgage Brokers, AMP
Northwood Mortgage Ltd. Lic.#10349
2180 Steeles Ave W., Suite 204, Concord, ON, L4K 2Z5
1-855-761-7001



2180 Steeles Ave West, Suite 204, Concord ON L4K 2Z5

Lic #10349
7676 Woodbine Avenue Suite 300,
Markham, ON L3R 2N2

1.855.761.7001

MORTGAGES



**Михаил
Тулченецкий**

Mortgage Broker
Ph.D.,AMP

**Денис
Державец**

Mortgage Broker
AMP

% 3.04
5 YEARS FIXED

% 2.35
PRIME-1.10%
VARIABLE

Special Promo/ OAC, New business only, Not valid with any other offer or special promo. Prime = 3.45% as of Jan 17, 2018, Insured Mortgage, Owner Occupied Property Purchase or Transfer Only. Rates are subject to change at any time without further notice.

WWW.MORTGAGELEGKO.com

Какое имущество не подлежит разделу В СЛУЧАЕ РАСТОРЖЕНИЯ БРАКА

В провинции Онтарио Закон «О семье» исключает некоторое имущество из расчета чистого семейного имущества (net family property). *Чистое семейное имущество* – это стоимость имущества каждого из супругов после вычета долгов и обязательств на момент начала раздельного проживания, а также после вычета стоимости активов, внесенных во время брака (за исключением семейного дома). Рассчитывают, а затем сравнивают стоимость чистого семейного имущества каждого из супругов, чтобы определить необходимость уравнивающего платежа. Как правило, супруг должен получить половину совокупного чистого семейного имущества дополнительно к другому их исключенному имуществу.

Согласно Закону «О семье» следующее имущество не подлежит разделу, если брак распадается:

- подарки, подаренные только одному из супругов третьей стороной,
- наследство, оставленное только одному из супругов,
- повышение стоимости подарков и наследства, если даритель прямо указал, что подарок или наследство должны быть исключены из чистого семейного имущества супруга,
- повышение стоимости имущества (за исключением семейного дома), если имущество можно отследить до исключенного имущества,
- денежные средства, полученные в результате иска о возмещении личного ущерба,
- поступления по полису страхования жизни, выплаченные или подлежащие выплате после смерти застрахованного лица,
- имущество, которое супруги согласились исключить в брачном договоре

Стоимость подарков или наследства, которые вы или ваш партнер получили во время брака, исключается из раздела имущества при раздельном проживании или разводе. Однако, вероятно, вам не известно, что вам необходимо обращаться с этими подарками или унаследованными предметами особым образом, чтобы можно было претендовать на такое исключение.

Во-первых, вы должны иметь возможность продемонстрировать, что подарок или наследство все еще существует на дату начала раздельного проживания. Иначе не будет чего исключать.

Поэтому, если подарок или наследство получены в форме денежных средств, вам следует всегда держать эти деньги отдельно. Откройте отдельный счет для денег, используйте их для покупки ценных бумаг, которые вы держите отдельно от других ваших инвестиций, или же заблокируйте их в долгосрочной инвестиции. Если вы разместите эти деньги на обычном чековом или сберегательном счете и они смешаются с остальными вашими средствами, некоторые из которых будут израсходованы со временем, вы не сможете показать, какая часть этого счета может быть связана с наследством или подарком. Если это происходит, это создает сложные учетные проблемы, и часть исключения, очень вероятно, будет потеряна.

Кроме того, если вы размещаете эти деньги на совместном счете или используете его для покупки недвижимости, которую вы затем регистрируете на оба имени, суд сделает вывод, что вы намеревались подарить половину этих денег своему супругу/супруге согласно статье 14 Закона «О семье». В таком случае вы сможете исключить только половину, которая остается вашей.

Наиболее важно, что вам никогда не следует вкладывать подаренные или унаследованные деньги в семейный дом. И если вы унаследуете дом или вам он достанется в наследство, никогда не переезжайте в него как в свой семейный дом. Закон «О семье» рассматривает семейный дом по-другому, чем все иное имущество, а его стоимость всегда будет разделяться между супругами, если действующим семейным договором не предусмотрено иное. Поэтому, если вы используете унаследованные деньги для оплаты ипотеки или в качестве первоначального платежа за дом, или по кредитной линии за дом, или даже за ремонт дома, вы не сможете исключить эти средства.

Вам не обязательно нужно сохранять подарок или наследство в той же форме, в которой они были получены. Вы можете использовать денежные средства из подарка или наследства для покупки любого имущества (кроме семейного дома) и при этом сохранить право на исключение соответствующей части предмета, которую можно отследить до первоначального подарка.

Однако отслеживание может оказаться несколько затрудненным, если предмет был куплен с использованием комбинации унаследованных или подаренных средств и других семейных средств. Например, если вы наследуете 20 000 долларов и используете их на покупку спортивного ретро-автомобиля за 30 000 долларов, и на дату начала раздельного проживания стоимость такой машины возросла до 40 000 долларов, вы сможете исключить часть 40 000 долларов, связь которых с первоначальным подарком в 20 000 долларов можно отследить. Так, поскольку в момент покупки 2/3 стоимости машины было связано с подарком, то исключено будет 2/3 текущей стоимости, т.е. из 40 000 долларов.

Помните, что исключаться будет стоимость подарка или наследства на дату начала раздельного проживания. Если вы унаследовали произведение искусства, которое стоит больше на дату раздельного проживания, чем на момент, когда он был подарен, именно стоимость на дату начала раздельного проживания будет исключаться. (То же правило применяется, если предмет потерял в цене с даты унаследования). Тем не менее, доход от подарка или наследства не исключается, кроме случая, когда дающее их лицо прямо указало в письменном виде, что доход от подарка также должен быть частью подарка и должен быть исключен из чистого семейного имущества. Поэтому доход от аренды арендуемого имущества, проценты по деньгам, находящимся на сбережении, или дивиденды по ценным бумагам должны быть включены в ваши активы на дату начала раздельного проживания.

Если вы получили подарок или наследство до заключения брака, которые повысились в цене во время брака, стоимость, полученную во время брака, необходимо будет включить в ваше чистое семейное имущество, потому что отсутствуют особые процедуры рассмотрения подарков или наследства, полученных до даты заключения брака. Стоимость подарка или наследства до брака будет вычтена из вашего чистого семейного имущества, как и любой другой актив до брака.

DANKANYCH
LAW GROUP practicing in association

- Все виды сделок с недвижимостью: покупка, продажа и рефинансирование
- Завещания и наследство • Нотариальное заверение
- Представительство в судах • Разводы и семейное право
- Регистрация и сопровождение компаний
- Юридические услуги в Украине и США

Евгений Данканич

Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB

Tel: (416) 939 5615, (905) 597 4276

www.legim.ca

201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON L4K 2L7

Ведём дела на русском, украинском, английском и французском.



Евгений Данканич - опытный канадский адвокат, также ведущий дела в Украине и США, арбитражный судья, постоянный советник в Парламенте по правовым вопросам, гарантирует качество ведения дел любой сложности, индивидуальный подход и гибкие цены.

Sabina Valiyeva, LL.B., LL.M.
REAL ESTATE Lawyer



ПРЕДОСТАВЛЯЕМ ВСЕ ВИДЫ
НОТАРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И
ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС ЮРИДИЧЕСКИХ
УСЛУГ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ
сделок с недвижимостью
в **Онтарио, включая:**

- покупку и продажу (жилой и коммерческой)
- оформление ипотек /ссуд (mortgages)
- рефинансирование • оформление передачи права собственности (title transfer)

Высокий профессионализм,
конфиденциальность,
ответственность за результат и
особое отношение к клиенту.

Tel: (647)952-0827

Fax: (647) 795-4672

E-mail: svaliyeva@ynlclaw.com

Web: www.valiyevalaw.com

Акция 10% скидка НА ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ
ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ*
* при оформлении продажи и покупки в нашем офисе.

АЛЕКС ФРИДМАН

Адвокат – Нотариус

Член Коллегии Адвокатов Онтарио и Израиля

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ В ТОРОНТО И В ИЗРАИЛЕ

- Сделки с недвижимостью
(покупка, продажа, рефинансирование)
- Наследство и завещания
- Оформление доверенностей
- Справки об отсутствии судимости из Израиля
- Нотариальные услуги
(при необходимости выезд на дом)
- Востребование документов
из госучреждений Израиля
- Перевод документов
- Справка о нахождении
в живых для Израиля



655 Sheppard Ave. W. (Bathurst & Sheppard) Toronto ON M3H 2S4

T: 416-665-9090 C: 647-261-9080



Buzaker Law Firm
PROFESSIONAL CORPORATION

Valeria Buzaker

Barrister & Solicitor, Notary Public

Канадская и Израильская лицензия адвоката

- Регистрация бизнеса и корпораций
- Продажа, покупка и рефинансирование недвижимости
- Иммиграция • Завещания
- Составление контрактов и договоров
- Нотариальное заверение
- Знание множества языков:
English, עברית, Русский, Français, España, Română



Buzaker Law Firm Professional Corporation

180 Steeles Ave. W., Suites 223-225, Thornhill, ON. L4J 2L1

e: info@vblegal.ca | www.VBLegal.ca

t: **905-370-0484**

1000 Finch Ave. W.
Suite 800, Toronto

MLK Law



**Марьяна
Лернер Клайн**

Адвокат-нотариус

Мы сэкономим
ваше время и деньги
**ЭФФЕКТИВНЫМ
ДОСТИЖЕНИЕМ
ВАШИХ ЦЕЛЕЙ.**

We act for you in: - Real Estate

- Wills & Estate

- Corporate Commercial

- Estate Administration

- Immigration

647.784.6377

www.mlklaw.ca

BUSINESS FOR SALE

Asking price \$75,000



МАГАЗИН Русской Книги

Центральное месторасположение,
рядом русский продуктовый магазин!

Хороший доход, большой ассортимент товаров:
(книги, диски, сувениры)

**ХВАТИТ РАБОТАТЬ НА КОГО-ТО,
НАЧНИТЕ РАБОТАТЬ НА СЕБЯ!**

Звоните: 647.459.9459



Vadim Svetlov
Sales Representative

Email: vadim.svetlov@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061



Alex Moshkovich
Broker of Record

Cell: 647.459.9459
Email: torontoinvestorforum@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061



Profitable Turnkey Business FOR SALE

ONLY \$388,000



Don't Miss Out On A Great Opportunity To Become The Owner Of ADAGIO, Toronto's Most Elite Valley Parking And Guest Services Business. The Business Operates Since 2010, Not Only In Toronto, But Also In Ottawa And Montreal And Still Has A Great Potential To Grow And Develop. Among With Serving It's Permanent Locations, Such As High End Restaurants, ADAGIO Also Specializes In Exclusive Events, Cooperating With Toronto Convention Centre, Toronto International Film Festival, Politicians, Celebrities And More. Take The Turn Key Business From It's Original Owner With All It's Staff Members, Which Includes: Valley Drivers, Servers, Bartenders, Coat Check Attendants And Traffic Directors. ADAGIO Is On The First Page Of Google Search Results In Toronto, Ottawa And Montreal, And Has An Excellent Reputation.



Maryna Orzhekhovska
Sales Representative

Cell: 647.989.4545
e: marynaorzhekhovska@royallepage.ca
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061



Alex Moshkovich
Broker of Record

Cell: 647.459.9459
Email: torontoinvestorforum@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061



AARON  **SIGNATURE**[®]
LUXURY ♦ LEGACY ♦ TODAY



**Invest in Gold
and Silver Bullion**



- ♦ Coins
- ♦ Currency
- ♦ Collectibles



Protect Your Estate

Call Us!
(416) 229-4653
inquiries@aaronsignature.com

VISIT OUR STORE
4664 Yonge Street
Toronto, ON. M2N 5M1

www.aaronsignature.com

Следующий
семинар
о городе Бэрри
26 апреля
в Торнхилле.

Зарегистрируйтесь
по тел:
647-459-9459

ВАС ИНТЕРЕСУЮТ ДОМА В БЭРРИ?

Вы знаете, что большинство домов в Бэрри
выставляются в базе данных Бэрри МЛС.

ПОДПИШИТЕСЬ НА РАССЫЛКУ!

MOVEINVESTBARRIE.COM



Alex Moshkovich
Broker of Record

Cell: 647.459.9459 Email: torontoinvestorforum@gmail.com

www.RealEstateForCanadians.com

211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061

