

Property & Finance

November 2017

Issue 34

PropertyAndFinanceGuide.ca

Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

Пенсию \$90,000

не вложив ни цента!

Осторожно –
**DEAL
BREAKER!**

**ПАРТНЕРЫ
В БИЗНЕСЕ –**
как избежать
неприятных
неожиданностей

**ПОСЛЕДНИЕ
ИЗМЕНЕНИЯ**
в канадском
законодательстве

**ИНВЕСТИЦИОННЫЙ
РЫНОК**
большого Торонто
конца 2017 года

АЗБУКА
Ипотечного
Кредитования

12
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 Как заработать пенсию \$90,000 в год за 5 лет, не вложив ни цента!

INVESTMENT

12 Время, ты прекрасно!

CONDO

18 Инвестиционный рынок кондоминиумов большого Торонто конца 2017 года

REAL ESTATE

20 Осторожно - deal breaker!

INSURANCE & INVESTMENT

24 Партнеры в бизнесе – как избежать неприятных неожиданностей сейчас или потом?

MORTGAGE & FINANCE

6 прогнозов канадского рынка недвижимости и финансов на 2017 год, которые так и не сбылись, и чего ждать в 2018 году?

LEGAL ADVICE

13 Что делать, если человек выходит из магазина, поскользывается и падает на скользкой дороге?

28 Последние изменения в канадском законодательстве о трастах и имуществе

HOLIDAY GIFT

10 Аквила Кортеля - Золотой Орёл качества

CONTENTS



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 16 декабря, в 9 часов утра
Повтор: понедельник, 18 декабря, в 23:00
среда, 20 декабря, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

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



LOCATION, LOCATION, LOCATION!

COMING SOON AT DESIRABLE UPPER THORNHILL ASSIGNMENT SALE

Asking price \$ 1,279 800.00

Over 2200 sq.ft 3 stories luxury freehold townhome with RAVINE LOT! Main intersection Lebovic Campus Dr. and Thomas Cook Ave. Urban Luxury Townhome in Upper Thornhill Woods offered a modern place to live for families looking for a convenient lifestyle in an established neighbourhood. Brokers are protected.



Anna Hvalov

Sales Representative

Direct: 647-608-5958

Office: 416-495-4061

annahvalov@royallepage.ca



Toronto Investor FORUM

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Семинары и Обмен опытом

Location: Joseph & Wolf Lebovic
Jewish Community Campus
11th Edition of Ontario Toronto

January 18th, 2018 March 22th, 2018
February 15th, 2018 April 26th, 2018
May 24th, 2018



Для резервирования мест звоните по телефону:

647 - 459 - 9459

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Коммерческая и инвестиционная НЕДВИЖИМОСТЬ



НА ПРОДАЖУ:

Земля, 40 акров в Niagara Region (16Ac - EP),
недалеко от Crystal Beach. **\$498,000**

БОЛЬШОЙ ВЫБОР ЭКСКЛЮЗИВНЫХ ОБЪЕКТОВ (не на MSL):

- **коммерческие плазы** _____
- **новые индустриальные помещения** _____
- **земля под застройку** _____
- **многоквартирные дома** _____

**ВНИМАНИЮ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЗЕМЛИ,
КОММЕРЧЕСКОЙ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ:**

если вы думаете о продаже - позвоните мне, я работаю напрямую со строителями и инвесторами. Сократите ваше время пребывания на рынке!

KIRILL PERELYGUINE, SALES REPRESENTATIVE

Direct: **647-833-6542**, KPERELYG@GMAIL.COM

www.investingOntario.com

HOMELIFE/BAYVIEW REALTY INC., BROKERAGE
INDEPENDENTLY OWNED AND OPERATED

Как заработать пенсию \$90,000 в год за 5 лет, не вложив ни цента!

СЦЕНАРИЙ:

Представьте себе простую и, весьма возможно, очень знакомую вам ситуацию: среднестатистическая семья в возрасте примерно 40 лет владеет домом стоимостью около \$1,200,000 и мортгиджем \$300,000; оба - он и она - работают нелегко (как, вероятно, и вы), чтобы погасить свой мортгидж, и в семейных планах - выйти на пенсию в 65 лет, сохранив, по возможности, достигнутый уровень жизни. А теперь ответьте на вопрос: что общего между этой картинкой из реальной жизни и другой, сказочной, в которой незадачливый Буратино закапывает свои денежки на Поле Чудес?

Вы, безусловно, толковый и вдумчивый человек, если поняли две основные вещи:

1. Наша семья, как и обманутый Буратино, закопала свои денежки (только что не на Поле Чудес!);

2. Реальность их надежд на благополучную старость ничуть не больше той, что у Буратино вырастет дерево с золотыми монетами (хотя бы потому, что их небольшой RRSP не позволит этого). Ради справедливости отметим, что деревянного человечка можно хотя бы понять, ведь его обманули проходимцы. А нашу пару никто не обманывал!

Так что же делать ему и ей в данном положении? У меня есть для них (уверен, что и для вас) хороший, надежный и проверенный многолетней практикой, включая и мой личный опыт, ответ: «откопайте» свои деньги, заставьте их работать на вас - инвестируйте в недвижимость. Покупка домов для сдачи в аренду по-прежнему очень популярна среди инвесторов. Но у вас возник вопрос: будет ли это оптимальным вариантом в нынешних условиях из-за высоких цен на дома в Онтарио?

Я с удовольствием хочу помочь вам принять правильное и, что не менее важно, осознанное решение этого вопроса, ибо настало время взять в свои руки заботу о вашем будущем благополучии.

Для этого вернемся и рассмотрим предложенный выше сценарий обобщенной средней семьи. Понятно, что в реальной жизни условия могут несколько различаться, но это, по существу, ничего не меняет.

СТРАТЕГИЯ:

Рефинансировать свой дом. 80% LTV даст нашей семейной паре новый мортгидж в размере \$800,000 ($1,200,000 \times 80\%$) с 30-летней амортизацией и интересом 3 процентной ставки. И так, у них появляются свободные \$660,000 и отныне принцип выплаты мортгиджа не будет главной целью их жизни: семейный дом стал источником средств для будущих инвестиций в недвижимость.

Я рекомендую сфокусироваться на дуплексах.

Сегодня со стремительным ростом цен все сложнее найти недвижимость, приносящую CASH FLOW. Тем не менее все еще есть на канадском рынке дома, приносящие большие доходы. Но, несмотря на это, все равно нельзя забывать о CASH FLOW. Только это защитит вас от любого поведения рынка. Именно поэтому столь популярна, сегодня стратегия инвестирования в дуплексы.

Стратегия инвестирования в дуплексы

Я рекомендую сфокусироваться на 2-3х комнатных домах с бейсментом, пригодным для создания дополнительной квартиры. Такого плана дома стоят от \$450,000 до \$550,000 в зависимости от типа и размера дома. Возьмем для примера дом, купленный мной недавно. Это 3-х комнатное бунгало с двумя гаражами и законченным бейсментом, и он был приобретен мной за \$470,000.

Вариант 1: Сдача в аренду одной семье

ЗАТРАТЫ на дом:

| | |
|--|----------------------|
| 1. Коммунальные услуги (электроэнергия, вода, газ) | Оплачивает арендатор |
| 2. Налоги | \$300/месяц |
| 3. Страховка | \$80/месяц |
| 4. Выплаты по мортгиджу | \$1,585/мес. |
| 5. Итого затраты | \$1,965 |



ДОХОД:

| | |
|--------------|---------------|
| 1. Рента | \$1,900/месяц |
| 2. CASH FLOW | -\$65/месяц |

Вариант 2: Сдача в аренду двум семьям

Этот дом легко переделывается в 3-х комнатный дом на 1-ом этаже, который сдается за \$1700. В дополнение к этому переделывается бейсмент под вторую квартиру. На это будет потрачено около **\$20,000-\$40,000**. Бейсмент будет сдан в аренду за \$1300 после того, как строительство будет завершено. Рассмотрим новые цифры.



ЗАТРАТЫ на дом:

| | |
|--|----------------|
| 1. Коммунальные услуги (электроэнергия, вода, газ) | \$400 |
| 2. Налоги | \$300/месяц |
| 3. Страховка | \$80/месяц |
| 4. Выплаты по мортгиджу | \$1,585/мес. |
| 5. Итого затраты | \$2,365 |

ДОХОД:

| | |
|----------|----------------|
| 1. Рента | \$3,000 /месяц |
| 2. Доход | \$635 /месяц |

| Через 5 лет (инфляция 2%) | | |
|---|---------------|---------------|
| Цена дома | \$650,000 | \$650,000 |
| Мортгидж | \$376,000 | \$334,000 |
| Аренда | \$3000 | \$3312 |
| Мортгидж в месяц | \$1585 | \$1408 |
| Коммунальные услуги (электроэнергия, вода, газ) | \$400 | \$440 |
| Налоги | \$300/месяц | \$350 |
| Страховка | \$80/месяц | \$100 |
| Итого затраты | \$2365 | \$2298 |
| CASH FLOW | \$635 | \$1014 |

Таким образом, наша семья будет зарабатывать \$1014 в месяц, при этом мортгидж будет уменьшаться на \$800 ежемесячно. Итого \$1814 в месяц. На рефинансируемые деньги можно приобрести 5 домов. Потенциальная прибыль \$9,070 в месяц, или \$108,840 в год. С учетом того, что деньги были взяты под залог дома, выплата составит \$19,800 в год.

ТО ЕСТЬ НАША ПАРА ПОЛУЧИЛА ГОДОВОЙ ДОХОД В \$89,000, НЕ ВЛОЖИВ И ЦЕНТА

Хочу вас заверить: я глубоко убежден в том, что для каждого человека можно построить и реализовать подходящую именно ему стратегию, которая позволит сократить срок выхода его на пенсию.

Позвоните мне, и я бесплатно проконсультирую вас, как этого добиться в вашем конкретном случае.

И помните: вы до тех пор не прекратите работать на деньги, пока ваши деньги не начнут работать на вас!



Alex Moshkovich
Broker of Record
с: 647-459-9459

e: TorontoInvestorForum@gmail.com

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

Royal LePage Terrequity Capital Realty, Brokerage 416-495-4061 211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, Ontario M2J 4G8

Rent To OWN Student Rental Multiunit Duplex Power of Sale Buy and Hold

WWW.REALESTATEFORCANADIANS.COM

5 СТРАТЕГИЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ



Главный редактор журнала Property & Finance Guide
Организатор и руководитель Торонто Инвестор Форума

ALEX MOSHKOVICH

BROKER OF RECORD / PRESIDENT

Direct: 647-459-9459

Эксперт по недвижимости на "RTVI"

BUY | SELL | RENT 647-459-9459

TorontoInvestorForum@gmail.com

THORNHILL BARRIE HAMILTON NEWMARKET TORONTO RICHMOND HILL

PLEASE JOIN US FOR A

WINE *and* CHEESE



DECEMBER 18th, 2017 6:30PM

Toronto Investor Forum Invites You to the Annual Wine and Cheese Party!

AGENDA:

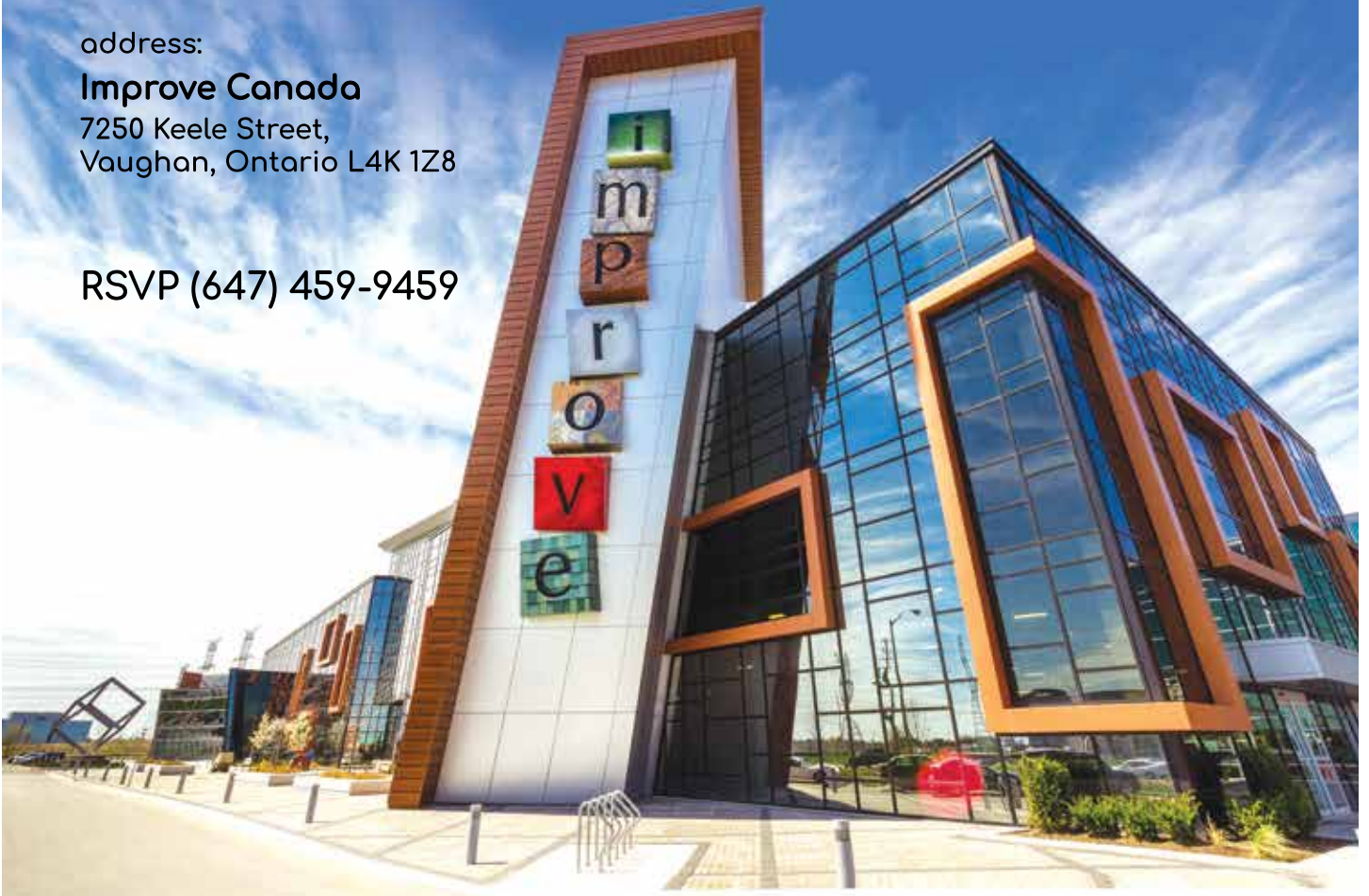
1. Networking and Wine Tasting & Light Refreshments
2. Presentation #1: New Mortgage Rules and Their Effect on the Real Estate Market
3. Presentation #2: The 2018 Top 10 Cities to Invest in

address:

Improve Canada

7250 Keele Street,
Vaughan, Ontario L4K 1Z8

RSVP (647) 459-9459





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



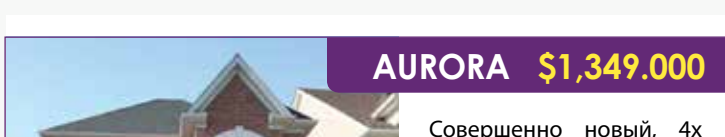
Gamble/Yonge \$899.900

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 \$1,379.900

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!



NEWMARKET \$1,299.000

4х спальный, отдельный дом с гаражом на 2 машины. 3259 sq.ft. Самый престижный район, Upper Canada Mall. Backyard выходит на парк. Дом под постройкой, продаются документы.

AURORA \$1,349.000

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



Аквила Кортеля - ЗОЛОТОЙ ОРЁЛ КАЧЕСТВА

На рубеже XV и XVI веков голландские купцы, скупавшие соль во Франции в бассейне реки Шаранта (Charente), скупали производившее там вино – вкусное, но слабоалкогольное и потому быстро портившееся во время долгих морских перевозок. Тогда появилась идея применить для сохранения вина процесс дистилляции путём перегонки сахарной браги.

Однако после перегонки вина получили новый напиток с высоким содержанием алкоголя. Полученный продукт, виноградный спирт, называли по-голландски пережженное вино – бренди вайн (brandewijn), которое сократили до «бренди». Бренди начали производить в окрестностях города Коньяк (Cognac), и декретом от 1 января 1909 года во Франции были обозначены регионы, которые имели право называть виноградный бренди коньяком. Все напитки, произведенные из коньячных спиртов в любых других географических регионах, в том числе и во Франции, называются бренди. По сути, бренди - понятие более общее, он и коньяк в такой же степени одно и то же, как дерево и сосна. По содержанию алкоголя (в среднем 40 градусов), бренди относится к крепким алкогольным напиткам.

Во время перевозок бренди случайно заметили, что от длительного хранения в дубовых бочках качество его улучшалось, и тогда его стали специально выдерживать в винных погребах. Срок хранения бренди в бочках определяет молодой он или старый. С возрастом он теряет жгучесть, приобретает золотистый цвет и оригинальный терпкий вкус. Возраст (выдержку и качество) бренди можно определить по специальным обозначениям на этикетках бутылок. Самый молодой бренди – VS имеет выдержку не менее 2.5 лет, VSOP – не менее 4 лет, самый старый – XO – не менее шести лет. Выдержка более шести лет официальной классификации не подлежит: такие бренди имеют собственные и юбилейные названия. Для придания бренди определённых качеств его обычно составляют из нескольких винных спиртов, и секрет купажа строго охраняется производителями.

Один из самых известных французских бренди, Cortel Napoleon, относится к категории VSOP, что обозначает качественный, старый, бледный. Аббревиатура VSOP впервые использовалась 7 октября 1817 года будущим английским королём Георгом IV, заказавшим «отличный старый бледный коньяк» - «a Very Superior Old Pale», сокращенно - V.S.O.P. Cortel Napoleon бренди состоит из отборных спиртов, выдержанных в бочках из лиможского дуба не менее четырёх-шести лет. Как защита его качества на этикетке изображена аквила – золотой орёл, знак штандарта легионов древнеримской армии. Аквиланосцев часто назначал сам император: аквила служила не только отличительным символом римских легионов, но имела также сакральное значение. Этим же символом были увенчаны все штандарты Наполеона. Появившись на рынке в начале XX века, бренди линии Cortel (Кортель) понравился потребителю. В течение ста лет из поколения в поколение передавался секрет его производства. Превосходно сбалансированный, со своим особым ароматом бренди Кортель Napoleon VSOP

имеет золотистый цвет, фруктовый слегка древесный аромат и длительное послевкусие. Такой бренди может подаваться как аперитив, который можно пить при комнатной температуре или со льдом. Он идеально подходит для создания благородных коктейлей, которые подаются в качестве послеобеденного напитка или просто с имбирным печеньем. Сравнительно недорогие, они могут использоваться для улучшения вкуса десертов и даже для придания особого аромата знаменитому французскому луковому супу. Кортель Napoleon VSOP - это настоящий бренди на каждый день (house brandy). Кстати, бренди традиционно использовался в Англии в качестве согревающего средства перед сном. С тех пор рюмка спиртного в полночь и называется «ночной колпак» (nightcap). Он также отлично успокаивает после обильной трапезы за счёт дубильных веществ, которых вы не найдёте в водке, роме или наливке. Огромное количество медицинских эликсиров прошлых двух столетий основано именно на этих свойствах бренди.

Уникальная комбинация практических, вкусовых и лечебных качеств этого благородного напитка - залог роста его популярности среди всех, кто хоть раз согревал в ладонях рюмку с золотистым бренди.



CORTEL
V.S.O.P.
NAPOLEON
Brandy de France

**Прекрасный
подарок
к праздникам!**

Available in 375mL and 750mL with gift box.

**BACK AGAIN!
FOR THE HOLIDAYS.
CORTEL XO GIFT-BOX**



НАТУРАЛЬНАЯ
КОРКОВАЯ ПРОБКА
— ЗАЛОГ КАЧЕСТВА!



FOR DELICIOUS DRINK & DESSERT RECIPES VISIT **CORTEL.CA**

Спрашивайте в магазинах ЛСВО!

ВРЕМЯ, ты прекрасно!



Одно из самых дорогих и изысканных хобби – коллекционирование часов, которые давно вышли из разряда обычного аксессуара. Вот, например, цена карманных часов **Breguet** - 734 000 долларов. Пережившие не одно поколение, Breguet представляет собой карманный футляр, из желтого золота 18 каратов.

Еще дороже – 800 000 долларов - обойдутся часы **Blancpain 1735**, представляющие Grande Complication. Они оснащены автоматическим заводом и помещены в платиновый корпус, который отделан 44 камнями. Прибор оснащен вечным календарем, на циферблате можно узнать високосный год или нет, а также какая в данный момент фаза Луны.

В часах же марки **Louis Moinet** настоящие осколки Луны. Такой изюминки нет больше ни в одном механизме мира. 2000-летний метеорит показывает лунные фазы, и закован в очень сложном механизме Magistralis со столетней историей. Корпус сделан из розового золота и составлен из 90 разных частей.

Еще один экземпляр из рейтинга самых дорогих часов мира: 1,1 миллион долларов, и у вас в кармане **The Chopard SuperIce Cube**. На часах бриллианты общим весом 66 каратов. Механизм абсолютно не скромный, но выдержанный и элегантный. Часы похожи на кусок льда, который искрится под летним солнцем.

На двести тысяч долларов дороже обойдутся **Patek Philippe Sky Moon Tourbillon**. Эти часы от швейцарской компании **Patek Philippe**, продукция которой очень часто значится в списке самой роскошной и самой сложной. В часах два циферблата, временные зоны, вечный календарь, указатель лунной фазы и ретроградный указатель даты.

Часы **Vacheron Constantin Tour de L'Île** стоят 1,5 миллиона долларов. В них хронометр, который показывает время в любом часовом поясе земного шара. Задача для часового механизма довольно сложная, но мастера-часовщики смогли сделать довольно понятный и дружелюбный дисплей.

Цена за часы **Patek Philippe's Super complication** скакнула аж до 11 миллионов долларов. Это творение швейцарские часовщики Patek Philippe собрали в 1932 году по заказу Генри Грейвза – банкира из Нью-Йорка. Мужчина хотел быть хозяином самых сложных, с технической точки зрения, часов.

Выполняли оригинальный и непростой заказ около пяти лет. В итоге воедино было собрано 900 деталей в корпус, сделанный из 18-каратного золота с посеребренным циферблатом. Самое интересное преимущество этих часов с 24 различными функциями, заключается в ночном небе, которое можно увидеть в окне циферблата. Оно выглядит так же, как и из окна дома семейства Грейвз в Нью-Йорке. Там даже можно увидеть Млечный Путь.

Стоимость 201-каратных **Chopard** оценивается в 25 миллионов долларов. В этом образце слияния часового и ювелирного искусств - горка бриллиантов, которыми буквально опоясан небольшой циферблат. Отчетливо видны три главных драгоценных камня, сделанные в виде сердец – красного, голубого и белого.

Вопрос «А что предпочитаете вы?» мы задавать не станем, но... а почему бы и нет?

AARON AS SIGNATURE
LUXURY • LEGACY • TODAY

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

ASSIGNMENT SALE *in Innisfil*

Walkout basement \$585,000

Quality Built "Mattawa" Model By Lormel Homes. 1,700 Sq. Feet Freehold Home In A "Sold Out" Brand New Development "The Trails At Carson's Creek". Minutes To A Future Carson Creek Go Station. Short Distance To Parks And Beaches. 3 Large Bedrooms & 3 Washrooms. 9' Ceilings Main Floor. Walkout basement.



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



ВОПРОС: Что делать, если человек выходит из магазина, поскользывается и падает на скользкой дороге?

LEGAL ADVICE
November 2017

Ответ: Отвечает Майкл Тейлор, Managing Partner в Taylor, Baber & Mergui
Если вы поскользнулись и упали, прежде всего старайтесь соблюдать спокойствие.

Как нужно себя вести в таком случае?

Правило 1: Постарайтесь аккуратно подняться и оценить ситуацию, понять причину этого падения.

Правило 2: Когда вы поняли по какой причине вы упали, сфотографируйте место падения. Сделайте фотографии так, чтобы на них было видно не только место падения, но и место падения по отношению к магазину, из которого вы выходили, а также по отношению к близлежащим зданиям и магазинам. Все эти снимки помогут вашему юристу доказать, что это именно то место, в котором вы упали и почему вы там получили свои травмы.

Правило 3: Зафиксируйте эту ситуацию с менеджментом магазина, из которого вы вышли. У менеджмента магазинов, как правило, есть специальные бланки, для регистрации случая падения и для написания отчета о происшедшем.

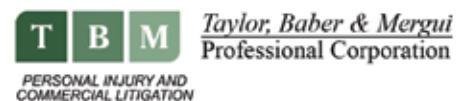


Правило 4: Позвоните в Скорую помощь, если есть в этом необходимость или пойдите на прием к семейному врачу или в Walking Clinic для того, чтобы зафиксировать травмы, полученные во время вашего падения.

Правило 5: Существуют 2 основных места падения. Первое место - это падение на частной территории. В таком случае у вас есть достаточно большое количество времени, чтобы открыть дело, обратиться к владельцу этой территории, подать судебный иск с целью получения компенсации.

Если же вы упали на территории города, то времени у вас гораздо меньше. Вы должны будете в течение нескольких дней написать письмо и направить его к администрации города. В письме вы должны предупредить их о случившемся и дать понять, что вы намерены открывать судебное дело против администрации города. Если вы упустили время и вовремя не написали такое письмо, то город вам откажет в выплате компенсации.

Правило 6: Обратитесь в юридический офис, специализирующийся на авариях и травмах, для компетентной помощи в составлении иска и для получения правильной и максимальной финансовой компенсации.



К вашим услугам Майкл Тейлор,
Managing Partner в Taylor, Baber & Mergui

Для бесплатной консультации на русском -
тел: 416-514-0123 ext. 501

СПОКОЙСТВИЕ, ТОЛЬКО СПОКОЙСТВИЕ! С ПРАВИЛЬНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩЬЮ



Michael Taylor, B.A.
Managing Partner



Taylor, Baber & Mergui
Professional Corporation

Квалифицированные русскоязычные
канадские юристы с многолетним
опытом в судебных исках



Roman Baber, B.A., LL.B.
Partner / Lead Litigator

Компетентная помощь в:

- Дорожно-транспортных происшествиях
- Случаях получения травм в результате падения
- Возмещении расходов на реабилитацию и уход после травм
- Получении компенсации заработной платы, не выплаченной из-за потери трудоспособности

Не боритесь со страховой компанией самостоятельно
Оплата только в случае положительного завершения дела



www.tbalaw.ca
e-mail: mtaylor@inslaw.ca

1000 Finch Avenue West, Suite 400
Toronto, Ontario M3J 2V5

Tel: 416-514-0123
Fax: 416-514-1700

SAGE COMPLEX

Waterloo Student Rental

FIRST YEAR
ROI 40%

*including price appreciation



**AMAZING OPPORTUNITY
TO GET INSTANT GURANTEED RENTAL
INCOME DIRECT FROM THE BUILDER**

**UNIQUE LOCATION IN FRONT OF UNIVERSITY OF
WATERLOO AND WILFRID LAURIER UNIVERSITY.
STEPS TO NEW TECHNOLOGY HUB**

**ONLY 22 UNITS AVAILABLE.
One day sales event
December 9, 11 AM**

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



Dave Butler's  **Butler**
Team at... MORTGAGE
FSCO Lic. # 18218

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



Eugene Tarakanov
& **Irina Uvarova**
Sales Representatives

REAL ESTATE FOR LIFE AND INVESTMENT



Евгений
(647) 999-9047

Ирина
(647) 888-6211

16850 Yonge Street, Unit 6B
Newmarket, ON L3Y 0A3

etarakanov@yahoo.ca
rightathomerealty.com

НОВЫЕ ТАУНХАУЗЫ
ОТ СТРОИТЕЛЯ от 300к,
ДОМА от 400к (Tarion warranty)

Cash flow \$300-500 в месяц.
Возврат (ROI) 15% и выше
при 20% down payment

Помощь в создании Smart Real Estate Investment Portfolio





Вадим Светлов
Sales Representative
Right at Home Realty
Direct: **416.830.7129**
Office: 905.695.7888

 www.RightAtHomeRealty.com 

cell **647.281.4368**
office **416.391.3232**

Real Estate Consulting & Client Representation

Lana CHURKIN
REAL ESTATE BROKER



*Желаю своим нынешним и будущим клиентам обрести свой дом в Новом году!
Чтобы в этом доме царил тепло, достаток, любовь.
Пусть решатся все проблемы и исполнятся заветные мечты в грядущем 2018 году!*

Versatile Moving
WWW.VERSATILEMOVING.COM



ПЕРЕВОЗКИ
ДОМА • КВАРТИРЫ • ОФИСЫ
GTA • Canada • USA



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

СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ (STORAGE), ВЫВОЗ МУСОРА
УПАКОВКА, УБОРКА, РЕМОНТ МЕБЕЛИ, ПРОИЗВОДСТВО МЕБЕЛИ НА ЗАКАЗ и др.

416-77-00-99-5 (24x7) ☎ 647-347-2021 (24x7)



Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc., Brokerage

We are specialized in real estate investment.
We guide investors step by step to help them achieve
financial freedom.



Our services cover buy and sell properties in Toronto, Thornhill, Richmond Hill, Vaughan, Aurora, Newmarket, Bradford, Innisfil, Barrie, Hamilton, Ottawa and London.

We are looking for highly motivated agents to join our brokerage.

www.RealEstateForCanadians.com

Cell: 647-459-9459 Office: 416-495-4061 Fax: 416-496-2144

Email: torentoinvestorforum@gmail.com

211 Consumers Road, Suite 105, Toronto ON M2J 4G8
10 Royal Orchard Blvd, Thornhill & 10 more locations



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

BARRIE, RAVINE LOT \$495,000



Great Family Home. Brick, 3 Bedroom and loft, 3 Bath In Southend Barrie Close To Schools. Walk To Holly Recreation Ctr Close To Park. Home Backs Onto Open Space. Home Offers Hardwood Flooring And Ceramic Main Floor, 2 Pc Bath, Main Floor Laundry With Access To Garage, 2 Walkouts Areas To Rear Yard. Upper Level Has An Open Loft And 3 Bedrooms. Master Bedroom Has Walk In Closet And An Ensuite.

THORNHILL, WILLSHIRE RENT \$3800



Welcome To Premium Family Living In One Of The Best Neighbourhoods Of Thornhill. Prestigious Ventura French Immersion/ Wilshire And Westmount Schools In The Area. This House Has Been Meticulously Maintained And Shows Pride Of Ownership. Custom Built 4+1 Bdrm Home Feature 9 Ft Ceilings And Hrdwd Floor Throughout.

BARRIE, SOUTH WEST \$495,000



Family Friendly, Quiet, Convenient Neighbourhood. Close To The Holly Community Centre, Schools, Shopping, And More. Hewer Furnace, Ac 2016, Newer Roof, Windows, Deck. Fully Fenced, Inside Entry To Garage. Basement Is Almost Complete Includes Roughed In Bathroom. Move In Ready, Beautiful House.

RICHMOND HILL \$1,699,000



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.

ASSIGNMENT IN INNISFIL \$585,000



Quality Built "Mattawa" Model By Lormel Homes. 1,700 Sq. Feet Freehold Home In A "Sold Out" Brand New Development "The Trails At Carson's Creek". Minutes To A Future Carson Creek Go Station. Short Distance To Parks And Beaches. 3 Large Bedrooms & 3 Washrooms. 9' Ceilings Main Floor. Walkout basement.

DUFFER HILL \$1,198,000



Super Sunfilled Greenpark Home! Bright, Clean, Well-Kept And Maintained Open Concept Design. Approx. 2,500 Sq.Ft. Located On A Quiet Street, In Demand Area Of Dufferin Hill. Upgraded The High-Efficiency Furnace & Cac & Humidifier (2013), Roof (2014), Professionally Landscaped Front, Back & Large Deck (2014), Garage Door (2014), New Granite In Powder Room. Cornice Moulding.

Инвестиционный рынок кондоминиумов большого Торонто конца 2017 года

Во втором полугодии 2017 года рынок недвижимости GTA серьёзно поменялся. Нововведения, связанные с изменением моргидж правил, и ряд изменений, введённых властями и направленных на так называемое охлаждение рынка, сработали лишь в сегменте фрихолда, то есть в сегменте отдельно стоящих домов и таунхаусов.



Основной удар приняла на себя недвижимость, стоимостью более миллиона долларов, тут цены просели на 15-20% от максимальной стоимости, которая была в марте-апреле 2017 года. Отдалённые районы GTA пострадали значительно меньше и падения тут составило 5-10%.

В то же время нововведения произвели диаметрально противоположный эффект на рынке кондо-квартир, и причиной этому послужили несколько факторов. Во-первых, в предшествующие годы рынок квартир не дорожал такими безумными темпами, как фрихолд, и в итоге не оказался в мыльном пузыре, и, во-вторых, квартиры, как правило, находятся в местах с хорошо развитой инфраструктурой и транспортной доступностью и при стоимости, в разы отличающейся от стоимости домов и таунхаусов этих районов на данный момент, остались единственным доступным сегментом недвижимости в развитых районах.

Я занимаюсь инвестиционными сделками с квартирами уже более 20 лет и хочу заметить, что в разное время мы использовали разные инвестиционные стратегии, учитывая тенденции рынка определённого промежутка времени и, не смотря на то, что рынок кондоминиумов Торонто явно находится в восходящем тренде и всё ещё

недооценён относительно мировых цен для городов уровня Торонто, я считаю, что пришло время сделать некоторую коррекцию, а точнее, дополнение к инвестиционной стратегии, которую мы использовали последние годы. Дело в том, что цены на новостройки, расположенные в самом центре даунтауна, которые в последние 10 лет приносили инвесторам максимальную прибыль, настолько поднялись в цене за последние 2 года, что сдача их в аренду уже не приносит положительного денежного потока - так называемого "Cash flow". И хотя аренда в даунтауне Торонто стремительно дорожает, и есть все основания полагать, что к моменту окончания строительства сегодняшних проектов, сдавая квартиру в аренду мы опять увидим положительное "Cash flow", на сегодняшний день я бы назвал эти сделки спекулятивными, рассчитанными именно на подорожание недвижимости, что делает их более рискованными.

У меня нет сомнений, что в ближайшее время подорожание этого сегмента продолжится, и инвестиции в эти проекты принесут инвесторам отличные дивиденды, тем не менее я считаю, что инвесторам стоит также обратить свои взгляды в сторону более дешёвых проектов, расположенных за пределами даунтауна Торонто, но при этом

в местах с быстро развивающейся инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью.

Ранее эти проекты были не очень востребованы, так как приносили гораздо меньшую прибыль, чем проекты, расположенные в центре даунтауна, но сейчас этот сегмент становится очень привлекательным. Вот только некоторые факторы, указывающие на то, что цены на относительно не дорогие квартиры будут расти:

1 Канада значительно увеличила квоты по приёму иммигрантов, большое количество из них оседает именно в приделах GTA, в основном это люди с какими-то деньгами, но не с миллионами, и недорогие квартиры – это именно их вариант.

2 Изменения моргидж правил стимулируют возможность покупки недорогого жилья новыми иммигрантами и покупателями впервые. Получить кредит для First Time Buyers достаточно просто. Почти все банки уже имеют специальные программы финансирования для вновь прибывших и покупателей впервые со льготной ставкой кредитования и минимальным первоначальным взносом. Опять же речь идёт о недвижимости стоимостью в 400-600 тысяч долларов.



3 Большое количество людей из поколения "Baby Boomers" стремятся переехать из уже, как правило, полностью выплаченных домов в квартиры, расположенные в хорошо развитых местах с удобной инфраструктурой. Их гол - это покупка квартиры без привлечения финансирования, и опять же это, как правило, квартиры, находящиеся в среднем ценовом диапазоне.

4 Родители, понимающие, что, не купив недвижимость сейчас своим детям, они с большой вероятностью обрекают их на жизнь в ренте как минимум на ближайшие годы. Они стараются выпустить своё чадо в жизнь, имеющим хоть какую-то недвижимость.

И хотя молодое поколение стремится жить в даунтауне, далеко не у всех есть средства на покупку дорогих квартир. Кроме того, многие хотят приобрести квартиру не далеко от того места, где они проживают сами.

5 Ну и наконец, большая категория тех людей, которые годами копили первоначальный взнос на покупку собственного дома, но не могли угнаться за темпами роста цен на недвижимость, и теперь, оказавшись за бортом, так как новые моргидж правила просто не позволяют им получить финансирование для покупки дома - это тоже потенциальные покупатели квартир среднего ценового сегмента.

Вот лишь несколько факторов, указывающих на то, что сегмент относительно не дорогих квартир будет очень востребован в ближайшие годы, и инвесторам стоит серьёзно отнестись к этому виду недвижимости. Но это абсолютно не значит, что можно покупать квартиры в любых проектах. Выбор проекта должен быть очень тщательный, и основной принцип покупки в районе, где в ближайшее время произойдут серьёзные инфраструктурные изменения по прежнему остаётся основным. Кроме этого надо анализировать свои возможности, и если у вас хватает денег на депозит для покупки просторной квартиры в даунтауне то это по-прежнему остается приоритетом, но если нет, то моё мнение, что вместо покупки маленькой студии в центре Торонто лучше приобрести более просторную квартиру в пригороде.

В последний год мы тщательно проанализировали карту большого Торонто и выявили ряд очень перспективных районов с пока ещё не высокими ценами на квартиры, но имеющими очень хороший потенциал в будущем. Так что для тех, кто не обладает суммой, достаточной для покупки дорогой недвижимости, на мой взгляд, появляется отличная возможность для инвестиций в более дешёвый сегмент. И если раньше этот сегмент приносил гораздо меньшие дивиденды, чем дорогое жильё даунтауна, то сейчас очень спорный вопрос, что же более выгодно. Если вас интересуют инвестиционные сделки с квартирами, звоните и приезжайте к нам в офис в Ричмонд Хилле. Я с удовольствием поделюсь с вами своим опытом, накопленным за долгие годы успешной работы в области инвестиций.

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 ИНВЕТОРОВ,
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

Осторожно - deal breaker!

Часть вторая

Здравствуйтесь, меня зовут Наталья Слобидкер!
Я профессиональный full-time риелтор, 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.

После огромного числа писем и звонков, которые я получила после первой части статьи, я поняла, как много людей потенциально находятся в опасности купить «неправильную» недвижимость и испытывать негативные последствия такого шага много лет.

Потому я решила продолжить список факторов, которые обязательно надо учитывать, покупая недвижимость. К сожалению, на сегодняшнем рынке царит ажиотаж и складывается ошибочное впечатление, что любая недвижимость в Канаде ликвидна. Увы, это не так. Поэтому мы продолжим говорить о так называемых dealbreakers – или факторах, из-за которых человек может (а иногда и должен) отказаться от понравившегося ему дома.

Они могут быть объективными и субъективными, навеянными суевериями или городскими легендами. То, что объединяет их все – это то, что наличие одного такого фактора может перечеркнуть все достоинства дома и послужить причиной отказа от сделки.

Учитывая мой крайне консервативный подход к покупке дома, а также принцип «надейся на лучшее, готовься к худшему», я всегда говорю своим клиентам, что дом надо покупать такой, который, если вдруг что, всегда можно продать. Даже на слабом рынке. Даже на следующий день после закрытия. Иногда скорость продажи даже важнее цены. В таком случае, дом, имеющий такой фактор, может стать якорем, который затянет вас в море проблем.

Итак, что же это за факторы? В прошлом выпуске мы упомянули первые 5 факторов.

Для тех, кто не читал, вот их краткий список :

ФАКТОР 1 - ЛИНИЯ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ

ФАКТОР 2 - БЛИЗОСТЬ К УЛИЦАМ С ОЖИВЛЕННЫМ ДВИЖЕНИЕМ

ФАКТОР 3 - ПЛЕСЕНЬ

ФАКТОР 4 - ЗАКЛЕЙМЕННЫЕ ДОМА

ФАКТОР 5 - МАСЛЯНАЯ ЦИСТЕРНА ДЛЯ ОБОГРЕВА ДОМА (OILTANK)

Итак, какие же еще факторы надо учитывать?

ФАКТОР 6 - АСБЕСТ. ТИХИЙ УБИЙЦА.

До семидесятых годов прошлого столетия асбест широко использовался в самых разных отраслях промышленности, прежде всего в строительстве. Только спустя много лет было обращено внимание на его опасность для здоровья. В результате многочисленных исследований он был включён в список канцерогенов первой категории по классификации МАИР.

Хроническое отравление асбестом развивается долго и обусловлено не столько самим минералом, сколько теми структурными нарушениями, какие он вызывает, накапливаясь в лёгких. Самое страшное, что вред асбеста для человека может проявиться через десять и более лет. К сожалению, по сей день можно найти немало домов, где используется теплоизоляция асбестом. В зависимости от возраста дома его можно встретить вокруг труб с горячей водой или вокруг воздуховодов, под полами или в штукатурке стен, на чердаке или в потолочных плитках.

Важно не только знать что в домах определенного возраста может быть использован этот материал, а и то, что, решив вы делать более или менее глобальный ремонт, вы **обязаны** вызвать специальные службы, которые уберут асбест из вашего дома профессионально и безопасно для вас и соседей. В зависимости от широты использования цена такой работы может исчисляться десятками тысяч долларов.

Учитывая все это, вы осознаете, сколько людей даже не приблизятся к такому дому, правда?

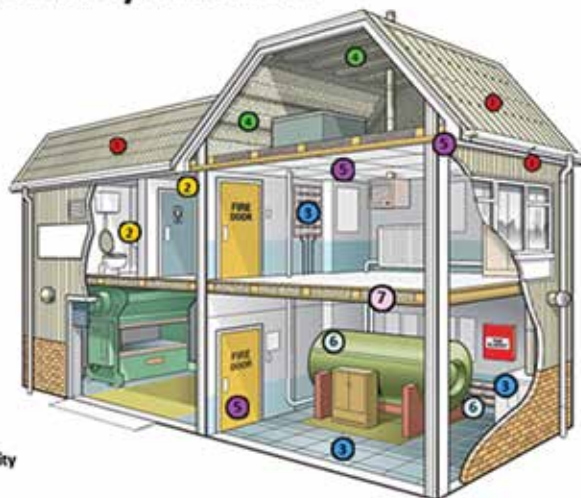
ФАКТОР 7 - СТРАХОВЫЕ ИСКИ



Этот фактор немного перекликается с фактором номер 4. Люди всегда боятся, если в доме что-то случилось. Иногда это правильно и объективно, а иногда чистое суеверие – «несчастливый дом». Например, если дом затопило, то потенциально деревянные конструкции дома могут быть поражены плесенью, и обязательно надо делать соответствующую инспекцию.

Asbestos Materials: Likely Locations

- 1 Asbestos Cement Products
- 2 Textured Coatings
- 3 Floor Tiles, Textiles & Composites
- 4 Sprayed coatings on walls, beams/columns
- 5 Asbestos insulating board
- 6 Lagging
- 7 Loose Asbestos in ceiling or floor cavity



Сегодня, когда стратегия аукционной продажи стала почти повсеместной, это крайне сложно, почти невозможно. Мало кто захочет рассмотреть предложение, содержащее условия (conditional offer). Поэтому лучше дом не купить, чем купить, не проверив.

Если же дом был перестроен после пожара, то он оттолкнет много суеверных людей. А это означает, что, купив такой дом, вы отсекаете себя от определенного круга покупателей, что, на мой взгляд, не разумно.

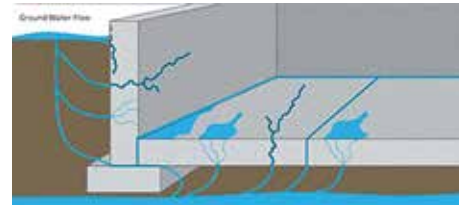
Есть еще множество нюансов, и поэтому, если у вас возникли хотя бы малейшие подозрения, попросите своего риелтора проверить страховую историю дома.

ФАКТОР 8 - МОКРЫЙ ПОДВАЛ (BASEMENT)

Видите влажные пятна там, где стена встречается с полом?



Скорее всего, в доме проблемы с дренажом, и грунтовые воды проникают сквозь фундамент.



К сожалению, решение такой проблемы сложное и дорогостоящее. Специалистам придется рыть вокруг всего дома и устанавливать дренажные трубы. Это **десятки тысяч долларов**, которых у вас может не быть.

ФАКТОР 9 - ПРОБЛЕМЫ С КРЫШЕЙ

Если вы заметили влажные пятна в углах нескольких комнат – это может свидетельствовать о текущей крыше. Причем (!!!), учитывая, что это видимые следы, **продавец не обязан ставить вас в известность**. Не увидели – ваши проблемы.

Помимо очевидных расходов по замене крыши вас еще могут ожидать вполне сопоставимые по размеру расходы по устранению плесени с чердака, образовавшейся вследствие протечки.

Если вы видите, что снег не задерживается на крыше дома или что вокруг много сосулек – скорее всего такой дом недостаточно теплоизолирован. Это решается просто – добавлением теплоизоляции на чердак.



К сожалению, в пределах одной статьи невозможно осветить все потенциальные опасности и факторы риска, как для покупателей, так и для продавцов. Я обязательно продолжу этот список в следующих номерах.

Но если вы не хотите или не можете ждать, 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**

**Master Certified Negotiation Expert
Canadian Certified Staging Professional,
Pre-sale Renovation expert,
Upside Real Estate**

Фотографии, взятые с сайтов: constructco.ca, http://nusitegroup.com, prugarinc.com, bestdrainage.ca, www.triushomeperformance.com

Все, что вам надо - под одной крышей



Наталья Слобидкер

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

Upperside Real Estate Brokerage



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
www.TopHomes.ca

TOP DECOR
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

3 ELLESMERE ST \$395,000

PRIME
LOCATION



Prime Location, Steps From Yonge St With Countless Amenities Nearby, Rarely Offered And Highly Sought After 2 Story Loft In The Gates Of Bayview Glen 1 Bedroom and 2 Bathrooms.

30 NORTH PARK RD \$439,000

BEAUTIFUL
SPACIOUS



Beautiful, Spacious, Open Concept 1 Bedroom Plus Den 2 Bath Condo Located In Centre Park. One Of The Most Desirable Layouts With A Bright View Allowing For Plenty Of Sunlight.

175 CEDAR AVE \$419,000

BEAUTIFULLY
LAID OUT



This Beautifully Laid Out 2 Bedroom, 2 Bathroom Penthouse Plus Solorium Condo Is Spread Out Across 1168 Sqft. The Open Concept Kitchen Opens Up To The Massive Living/ Dining Area.

91 TOWNSGATE DR \$439,900

WELL
MAINTAINED



This Bright and Well Maintained Spacious 2 Bedroom + 2 Bath Unit Has Gleaming Hardwood Floors, Updated Washrooms, Spacious Master W/I Closet, With Great Views From The Walk-Out Balcony.

11121 YONGE ST \$429,900

BRIGHT
WELL-KEPT



Bright Well-Kept 2 Bdrm and 2 washroom Corner Unit At Silverwoods Condo On Yonge Street. Open Concept Walk Out To West Facing Balcony.

16 ELGIN ST \$489,000

CONVENIENCE
LOCATION



2 Level Condo. One Bedroom On The Main Floor. Huge Master Bedroom & 2nd Bedroom Up Stair. One Large Storage Room Good For Many Function. Convenience Location.



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



Innisfil, Alcona \$449,999

Gorgeous Freehold Townhouse With Walk-Out Basement Backing Onto Ravine! 3Bedrooms+2 Washrooms. Hardwood Floors, Open Concept, Basement Awaits for your Imagination. Minutes From Lake Simcoe, Close To Shopping, Schools And Other Amenities. This House Is A Must See!!!



Innisfil, Lefroy \$669,900

Stunning 3 Bedroom+2 Washroom Detached Raised Bungalow! On A Premium 63.81 X 164.99 Foot Lot, Backing Onto Green Space, Just 1 Year Old. Solid Oak Stairs With Wrought Iron Spindles, Upgraded Kitchen, Quartz Countertops In Kitchen And Both Bathrooms, Engineered Hardwood On Main Floor and Much More!



Innisfil, Alcona \$489,900

Beautifully Updated Family Home! Detached 2-Storey With 3 Beds, 2 Baths, Hrdwd Floors, Crown Mould, Cozy Living & Dining Room W/Fireplace & W/O To Deck, Fire Pit & Fenced Yard. Upgraded Kitchen With Granite, S/S Appliances, Upgraded Faucets In Bath, Custom Staircase & More!



Innisfil, Alcona \$739,900

Executive Family Home With In-Law Suite! Massive Home In Alcona Moments From Parks, Schools, Golf, Amenities & Lake Simcoe. 4.1 Beds, 4.1 Baths, Hardwood Flooring, Kitchen With Granite, Master With 5Pc Ensuite. Lower Level W/ Separate Entrance And Full Kitchen, 4Pc Bath & More! Beautiful, Bright & Waiting For You!



Innisfil, Alcona \$544,900

Beautiful 4 Bedroom+4 Bathroom San Diego Built Home In Desirable Innisfil Neighbourhood. Features Open Concept Kitchen-Family Room With Cathedral Ceiling, Master Ensuite, Fully Finished Basement, Roof (50 Year Transferable Lifetime Warranty) and Much More. Move In Ready!!!



Innisfil, Rural Innisfil

Year-Round Resort Living Friday Harbour! Only 40 Minutes For Vaughan!!! New Freehold Luxury Townhome, Marina Town 1,484Sq.Ft., 3 Bedrms, 2 Levels, With A Private Boat Dock And Many Upgrades. Superb Finishes Throughout (S.S. Appliances, High Ceilings, Kitchen Granite Island). Unit Is Freehold With Common Element.

Партнеры в бизнесе – как избежать неприятных неожиданностей

Уважаемые читатели, в этой статье изложена очень полезная информация для тех, у кого есть свой бизнес, и один или несколько партнеров.

Бесспорно, партнерство в бизнесе обусловлено разделением обязанностей между партнерами, наличием у каждого тех или иных профессиональных качеств, начального капитала и связей. Обычно в бизнесе партнеры дополняют друг друга, неся ответственность за ту или иную сферу работы, в которой данный партнер лучше разбирается. При правильной организации, бизнес работает как часы, а каждый партнер является незаменимой «шестеренкой» в этом часовом механизме.

Но задумывались ли вы, что произойдет с вашим бизнесом, если с вашим партнером что-то случится, например, если он тяжело и надолго заболел, или уйдет из жизни?

Готов ли ваш бизнес к этому, и какие трудности и проблемы это может вызвать?

Есть ли в вашей компании соглашение между акционерами (shareholder's agreement)? И предусматривает ли оно такое развитие событий? Критическим моментом является наличие пункта о выкупе доли бизнеса партнера в случае его смерти или долгосрочной потери трудоспособности. Если этого пункта нет, то ваш бизнес находится в опасности, о которой вы даже не задумывались.

Что произойдет, если акционер умирает, и соглашения нет? Его доля бизнеса передается по наследству жене или детям, и они становятся совладельцами бизнеса.

Наследники могут быть не заинтересованы в этом бизнесе, или, еще того хуже, начать активно вмешиваться в дела компании, полагая, что они в этом что-то понимают – может даже больше, чем оставшиеся партнеры. Вряд ли кто-то из вас мечтает вести бизнес с женой партнера или с его 18-ти летним сыном-наркоманом, например. В результате - напряженные отношения с другими партнерами непременно ударят по бизнесу. Может быть, семья умершего и хочет продать акции, но при этом нет покупателя. В то же время оставшиеся партнеры могут хотеть выкупить акции, но семья может быть не согласна с ценой (не понимая реальной стоимости и структуры бизнеса). Также у партнеров может не быть достаточно свободных средств, чтобы выкупить акции, так как смерть партнера зачастую происходит неожиданно, и найти деньги на выкуп доли бывает очень трудно или невозможно.

Что произойдет, если акционер страдает от тяжелой болезни и надолго или навсегда теряет трудоспособность, и это не прописано в соглашении между акционерами? Трудоспособность он теряет, как и возможность выполнять свои обязанности по бизнесу, а вот права на прибыль и рост стоимости бизнеса остаются – он также имеет право получать дивиденды, голосовать на собрании акционеров и может блокировать продажу бизнеса. Во многих случаях родственники получают доверенность или распоряжение суда, по которому они полноправно вступают в бизнес, как новые партнеры. Что если ваш партнер по бизнесу навсегда уедет в отпуск, но при этом будет требовать присылать ему прибыль каждый месяц? Вам это понравится? Вряд ли...



Как же защитить свой бизнес от такого вида рисков? Решение очень простое - акционеры заключают соглашение, в котором четко прописывается, как происходит выкуп доли умершего или заболевшего партнера другими акционерами, при этом соглашение минимизирует возможные будущие споры между партнерами. Естественно, должен браться во внимание и потенциальный рост стоимости долей бизнеса в будущем, и структура партнерства. Эта процедура делается с помощью адвокатов. Также необходимо учесть, за счет чего будет финансироваться выкуп доли партнера – и это должно быть прописано в соглашении.

Есть два варианта финансирования – первый (рисковый) – отложить финансирование на потом, до момента наступления проблемы – при этом придется использовать корпоративные активы, имущество или банковскую ссуду (которую не очень легко получить, когда один из партнеров умер или тяжело заболел). Второй вариант (безрисковый) – позаботиться об этом заранее – это можно сделать или начав откладывать



деньги в резервный фонд – это не очень хорошая идея, так как нужно успеть отложить туда достаточное количество денег, или при помощи страхования.

Решение данной проблемы с помощью страхования является простым, безрисковым и гарантированным, так как вы заранее выбираете сумму, которой будет достаточно для выкупа доли бизнеса. В случае смерти партнера выплачивается страховка жизни, в случае долгосрочной потери трудоспособности (обычно более 24-х месяцев), также выплачивается разовая крупная выплата. Все эти выплаты не подлежат налогообложению и пойдут на выкуп доли вышедшего из бизнеса партнера. Таким образом, оставшиеся партнеры получают полный контроль над бизнесом без «нежелательных» новых партнеров, а родственники ушедшего партнера в короткие сроки получают наличными сумму, соответствующую его доле в бизнесе. В результате все стороны остаются довольны.

Звоните мне по телефону 647-328-2914, для получения более подробной информации.

Igor Goloborodov
Insurance and Mortgage Broker,
Butler Mortgage Corporation,
FSCO #12118



Igor Goloborodov
Financial Advisor

Request a
FREE CONSULTATION
today and get answers
to these questions

CALL
(647) 328-2914

If you are serious about your financial future you should know the **ANSWERS** to these four questions . . .

1. What **rate of return** do you have to earn to retire at your current standard of living?
2. How much do you **need to save** to be able to retire at your current standard of living?
3. Doing what you are currently doing, **how long will you have to work** to be able to retire?
4. If you don't do anything different now, how much will you have to **reduce your standard of living** at retirement?

**I can give you these answers
in less than 10 minutes.
When do you want to know?**



Азбука Ипотечного Кредитования:

**6 ПРОГНОЗОВ КАНАДСКОГО РЫНКА
недвижимости и финансов на 2017 год, которые
так и не сбылись, и чего ждать в 2018 году?**

Мало кто мог предугадать, какие невероятные изменения ожидали канадский рынок недвижимости в 2017 году.

После горячего первого квартала с рекордно высокими ценами на жильё в Большом Торонто, введение пакета новых правил в онтарийском регионе Золотой Подковы в апреле привело к резкому снижению продаж и цен этим летом. Теперь, когда мы приближаемся к 2018-му, рынок только начал приходить к более сбалансированному состоянию, однако новые правила квалификации по незастрахованным мортгиджам вносят новую турбулентность.

Давайте же сравним реальное положение дел с тем, что прогнозировали экономисты.

Далее представлены 6 прогнозов на 2017-ый, которые так и не сбылись:

1 Прогноз: Банк Канады сократит процентные ставки на 0.25%.

Известный канадский экономист Capital Economics, Дэвид Мадани, ожидал, что Банк Канады сократит ставки на 0.25% из-за значительного снижения активности на рынке недвижимости.

Реальность: овернайт ставку подняли на 0.50%.

После впечатляющих показателей роста ВВП в первые два квартала этого года центральный банк повысил овернайт ставку на 0.50%: сперва на 0.25% в июле, а затем на ту же величину – в сентябре. На сегодня экономисты прогнозируют еще одно повышение весной 2018-го.

2 Прогноз: средняя стоимость канадского дома упадёт до \$475,900.

В прошлом декабре CREA предполагали, что средняя стоимость дома в Канаде сократится на 2.8% и составит \$475,900, последовав за повышением на 10.5% до \$489,500 в 2016-ом.

Реальность: ожидается повышение средней цены до \$506,700.

По данным за три квартала CREA прогнозирует годовое повышение средней стоимости недвижимости на 3.4% до \$506,700.

3 Прогноз: рынок недвижимости Ванкувера продолжит охлаждаться

В январе главный экономист ВМО, Сал Гуатьерри, заявил, что цены на жильё в Ванкувере продолжат падать в 2017-ом из-за введения налога для иностранных покупателей летом 2016-го.

Реальность: рост цен возвращается.

Цены действительно упали после введения налога, однако эта тенденция уже завершилась.

Согласно прогнозам CREA, средняя стоимость недвижимости в Британской Колумбии вырастет в этом году на 2.2%.

4 Прогноз: объёмы продаж на рынке недвижимости Канады сократятся на 11.5%

RBC прогнозировал снижение количества сделок купли-продажи на 11.5% до 467,100 объектов в 2017-ом после повышения на 4.4% до 527,900 в 2016-ом.

Реальность: снижение на 5.3%.

Этот прогноз также стал выстрелом в молоко. CREA прогнозирует снижение лишь на 5.3% до 506,900 сделок. «Снижение почти полностью исходит из пересмотренного прогноза о продажах в Онтарио», - указывается в отчёте Ассоциации. «Теперь ожидается, что продажи в данной провинции упадут на 10% в 2017-ом по сравнению с рекордными показателями 2016-ого».

5 Прогноз: суммарная цена на канадскую недвижимость вырастет за год на 2.8%

Согласно предположениям Royal LePage, суммарная цена, которая в 2016-ом увеличилась на 13%, должна была вырасти в этом году лишь на 2.8%.

Реальность: повышение на 3.4%.

В третьем квартале CREA прогнозировали увеличение на 3.4% до \$506,700. В Онтарио предположительный годовой рост составит 8.7%.

6 Прогноз: экономический рост составит 2.5%

В декабре ВМО предполагали, что экономический рост Канады в этом году составит 2.5%, и это станет улучшением после прошлогодних 1.3%.

Реальность: прогнозируемый рост в 3.1%.

Большинство банков сейчас ожидают, что к концу этого года экономический рост Канады составит 3.1% благодаря увеличению на 3.7% в первом квартале, и на 4.5% - во втором.

Проанализировав промахи за этот год, давайте немного заглянем в год грядущий. По мнению CIBC Economics, канадский рынок недвижимости в данный момент находится в самом разгаре «важного переходного периода», так как предполагается, что уровень активности в ближайшие кварталы стабилизируется и скорее всего снизится. Однако в долгосрочной перспективе рынок может столкнуться с гораздо более жёсткими условиями, ведь проблемы недостаточного предложения, с которыми сталкиваются Торонто и Ванкувер, ухудшатся, а спрос обычно недооценивается.

«За исключением значительных правительственных изменений правил в секторе недвижимости, нет больше ничего, что могло бы ослабить давление», - заявил заместитель главного экономиста CIBC, Бенджамин Тал.

Он также добавил, что Торонто и Ванкувер остаются главными объектами внимания, несмотря на растущую активность в Монреале, Оттаве и Виннипеге. Проблема с доступностью жилья в этих городах (Торонто и Ванкувере), которая ведёт к феномену «едешь так далеко от центра пока не квалифицируешься», усиливает влияние и на соседние рынки.

В частности, по словам Тала, земельный кодекс уже не соответствует прогнозируемому спросу, а реальный спрос может быть даже выше официальных подсчётов. Все мы знаем о недавнем увеличении годовой иммиграционной квоты в Канаде с 250,000 новых жителей до 300,000 – и возможно даже до 450,000. Проекты землепользования, составленные более десяти лет назад, не полностью учитывают эти изменения.

Что касается ближайшего будущего, экономист считает, что рынок недвижимости столкнётся с наиболее серьёзной проверкой за последние десять лет, так как сочетание более высоких процентных ставок и грядущих изменений правил квалификации на незастрахованные мортгиджи приведёт к уменьшению покупательской способности.

«Скорее всего, влияние будет значительным, но кратковременным – особенно, в Большом Торонто и Ванкувере, где проблемы предложения останутся ещё надолго. На этом этапе мы не предвидим никакой передышки», - добавил Бенджамин Тал. «Более того, ситуация будет как раз противоположной. Без кардинальных изменений в политике ренты и землеустройства, наряду с резкой сменой предпочтений среди покупателей, эти центры станут ещё менее доступными».



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

MORTGAGES

Northwood
Mortgage Ltd.

Lic #10349
7676 Woodbine Av. Unit 300
Markham, ON L3R 2N2

**Михаил
Тульченецкий**

Mortgage Broker
Ph.D., AMP

**Денис
Державец**

Mortgage Broker
AMP



**С НОВЫМ
2018 ГОДОМ!**

% 2.69
5 YEARS FIXED

% 2.01
PRIME-1.19%
VARIABLE

Special Promo/ OAC, New business only, Not valid with any other offer or special promo. Prime = 3.20% as of Oct 25, 2017.
Insured Mortgage, Owner Occupied Property Purchase or Transfer Only. Rates are subject to change at any time without further notice.

2180 Steeles Ave West, Suite 204, Concord ON L4K 2Z5 **1.855.761.7001**

WWW.MORTGAGELEGKO.COM

Последние изменения в канадском законодательстве о трастах и имуществе



В данной статье рассматриваются различные типы планирования трастов, которые в настоящее время и в прошлом используются или использовались практикующими специалистами в Канаде для клиентов-резидентов Канады. Кроме того, в ней рассматриваются недавние законодательные изменения в канадских законах о трастах и налогообложении, которые влияют на эти виды планирования, и преимущества, которые ранее связывались с этими структурами. Эти изменения включают в себя отмену преференциального режима налогообложения для завещательных и иммиграционных трастов. Рассматриваются также вопросы о том, как справляться с этими изменениями. Наконец, обсуждается анализ налоговой амнистии в Канаде, известной как Программа добровольного раскрытия информации.

Канадские практики часто используют трасты для планирования налоговых стратегий, стратегий личного правопреемства и преемственности бизнеса для своих клиентов. В то время как законы, применимые к налогообложению и другим льготам, проистекающим из трастового планирования в любой конкретный момент времени, будут по-прежнему подвергаться изменениям в зависимости от заинтересованности правительства в контроле или ограничении таких выгод, трасты по-прежнему играют важную и мощную роль в Канаде.

Существуют различные стратегии планирования, как для прижизненной передачи, так и для передачи по завещанию в натуральной форме, которые широко используются. Однако за последние пару лет в канадский Закон о подоходном налоге ("ITA") были внесены изменения, и были разработаны прецедентные нормы, которые в определенных обстоятельствах меняют эффективность использования трастов.

Два типа трастов – для прижизненной передачи, так и для передачи по завещанию – в настоящее время подчиняются различным налоговым режимам в Канаде. До внесения предложенных изменений в Федеральный бюджет на 2014 год в ИТА завещательные трасты облагаются дифференцированными налоговыми ставками, в то время как при прижизненной передаче трасты облагаются налогом по самой высокой предельной ставке. Значительная часть планирования завещательных трастов вращалась вокруг создания множественных завещательных трастов, созданных по завещанию таким образом, чтобы эти дифференцированные налоговые ставки могли быть оптимизированы по нескольким бенефициарам. Налоговые льготы, связанные с этим видом планирования, были исключены.

Канадские правила, применяемые к налогообложению оффшорных трастов, прошли несколько итераций, начиная с самых ранних изменений проекта в 1999 году, и стали в 2013 году законом, имеющим обратную силу (при условии ограниченной дозаконной деятельности) по отношению к налоговым годам, начинающимся в 2007 году. Эти правила по-прежнему предусматривают определенные налоговые льготы для новых иммигрантов при надлежащем учреждении трастов, которые обычно называются «иммиграционными трастами». Федеральный бюджет на 2014 год также исключит налоговые льготы для данного вида планирования. Существуют и другие типы оффшорного планирования, которые по-прежнему доступны при правильной структуре информации и могут позволить канадским резидентам – бенефициарам оффшорных трастов пользоваться преимуществами трастов, накапливающим безналоговый оффшорный доход налога, причём капитал с уплаченным налогом доступен для канадских резидентов – бенефициаров.

Налоговую амнистию, называемую в Канаде нашей Программой добровольного раскрытия информации (VDP), канадским практикам по-прежнему очень важно понимать и использовать в соответствующих обстоятельствах для своих клиентов. Порядок применения VDP и уступки, делаемые правительством в отношении процентов и штрафов, возникающих в результате раскрытия информации, важно рассматривать наряду с последствиями такого раскрытия информации. VDP является еще одним примером законодательного отношения Канады к установлению баланса между справедливым налогообложением и предоставлением налоговых льгот и каникул в определенных обстоятельствах.

Продолжение в следующем номере журнала.

- 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

Ведём дела на русском, украинском, английском и французском.

Адвокат
Евгений Данканич
Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB
Tel: 416-939-5615
www.legim.ca
201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON.



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

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 -0.75 (2.45%) insured
3 years fixed 2.94%
5 years fixed 2.99% 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!

**РАДИО
МЕГАПОЛИС
ТОРОНТО**



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



Абсолютно бесплатно!
**Приставка с подключенным
сервисом русского ТВ!**

Только до 31 декабря 2017 г.



Подробности по телефону
+1 (855) 263-2897

etvnet.com

Profitable Turnkey Business FOR SALE ONLY \$380,000



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





**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



**КВАРТИРЫ от \$50,000
ДОМА от \$200,000**

**Miami, Fort Lauderdale,
Palm Beach, Orlando**

Дома и квартиры для жизни, отдыха или инвестиции. Дома и квартиры на океане для жизни, отдыха или инвестиции. Лучшие варианты на вторичном рынке а также от застройщиков с пассивным доходом от 10% годовых. Коммерческая и Жилая недвижимость а также участки под застройку. Эксклюзивные предложения для инвесторов. Мортгидж в США для Канадцев. Полный пакет услуг по оформлению, обслуживанию и сдаче в аренду.

FLORIDA REAL ESTATE



Офис в Торонто и Майами FloridaForIncome@gmail.com