

Property & Finance

December 2017

Issue 35

PropertyAndFinanceGuide.ca

Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

АЗБУКА
Ипотечного
Кредитования

Осторожно –
DEAL BREAKER!

top 10

**10 лучших
городов для
ИНВЕСТИРОВАНИЯ
В ОНТАРИО**

ЧТО ДЕЛАТЬ,
если человек
поскользнулся и упал

**ПОСЛЕДНИЕ
ИЗМЕНЕНИЯ**
в канадском
законодательстве

**О РЫНКЕ
НЕДВИЖИМОСТИ**
с Максимом Багинским

**КАК ПОЛУЧИТЬ
ГОСУДАРСТВЕННЫЕ
ГРАНТЫ**
для Вашего Бизнеса в Канаде?

Стр.6

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** 10 лучших городов для инвестирования в Онтарио

FINANCE

- 8** Как получить Государственные Гранты для Вашего Бизнеса в Канаде?

INVESTMENT

- 12** Ювелирные украшения: что ушло и что осталось

CONDO

- 18** О рынке недвижимости с Максимом Багинским

REAL ESTATE

- 20** Осторожно - deal breaker! Часть 3

INSURANCE & INVESTMENT

- 24** Скоро RRSP Season.
Дяденька, а может не надо?..

MORTGAGE & FINANCE

- 26** Новые мортгидж правила окажут охлаждающий эффект на канадский рынок недвижимости в 2018 году, но цены продолжают расти

LEGAL ADVICE

- 13** Что делать, если человек поскользнулся и упал на скользкой подъездной дороге к частному дому?
- 28** Последние изменения в канадском законодательстве о трастах и имуществе. Часть 2



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 20 января, в 9 часов утра
Повтор: понедельник, 22 января, в 23:00
среда, 24 января, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

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



LOCATION, LOCATION, LOCATION!

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:

**12-квартирный дом с коммерческим компонентом
на первом этаже (мед. клиника)
на западе от Торонто. \$2,300,000**

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

10 лучших городов для инвестирования в ОНТАРИО

Barrie. Это стремительно и гармонично развивающийся город, расположенный на берегу озера Симко. Уникальность Барри заключается в том, что он удачно сочетает спокойную и размеренную жизнь курортного города с мощным производственным сектором и хорошо развитой инфраструктурой. И если раньше он представлял интерес, главным образом, для инвесторов, то сегодня, по причине более доступного жилья, в городе наблюдается заметное усиление потока переселенцев из Большого Торонто, несмотря на относительное удаление от места работы. Отметим, что наличие двух остановок поезда "Go" смягчает эту проблему и увеличивает привлекательность города для работающих в Торонто.

Действительно, цены на жилье в Барри по-прежнему остаются значительно более доступными, чем в Торонто, несмотря на то, что за последний год они выросли почти на 20%. Так, цена отдельно стоящего дома в среднем составляет сегодня около \$500,000, а таунхауз можно приобрести даже дешевле - \$400,000.

Начиная с 2015 года, самая attractive покупка для инвесторов - это дом, в который инвестирование стало возможным в связи со значительным упрощением процесса легализации дуплексов. Цена такого дома порядка \$500,000, и, сдавая его для двух семей, получаем суммарно \$3000 в месяц.

Brantford.

Город получил известность, прежде всего, как родина прославленного Уэйна Гретцки. Однако не этот исторический факт послужил причиной того, что в последние два года сюда потянулись многие семьи, владельцы бизнесов и инвесторы. Как вы догадались, главную роль в этом процессе сыграли доступность жилья и относительная близость к Большому Торонто.

Брантфорд является промышленным городом с такими известнейшими компаниями как "SC Johnson", "Fereiro Canada", "Adidas". Здесь расположен филиал "Wilfrid Laurier University". А сейчас город превращается в спальный район для тех, кого растущая дороговизна жилья вытеснила из Большого Торонто и соседнего Гамильтона.

В Брантфорте имеется немало 4-plex домов, т.е. домов с четырьмя квартирами, каждую из которых можно сдать за \$3000 в месяц. Стоимость такого дома около \$650,000.

Hamilton. Издавна город известен как один из крупнейших центров сталелитейной промышленности. К настоящему времени здесь произошли очень серьезные изменения благодаря разумной политике субсидирования деловой активности, что привлекло сюда множество предприятий и бизнесов.



Population	197,059
Population change	5.4%
Vacancy rate	2.2%
CAP RATE	6.5%
Investment	
Duplex	
Price	\$520,000
Monthly rent	\$3,000
CASH FLOW	\$16,404
Cap rate	6.5%



Population	98,197
Population change	4.1%
Vacancy rate	2.1%
CAP RATE	8.8%
Investment	
4-plex	
Price	\$650,000
Monthly rent	\$5,200
CASH FLOW	\$36,098
Cap rate	8.8%

Важно отметить, что в Гамильтоне находится прекрасно всем известный, и не только в Онтарио, университет McMaster, в котором обучается более 31,000 студентов из 107 стран мира. В городе также много колледжей, среди которых выделяется большой Mohawk колледж, имеющий около 30,000 учащихся. Именно по причине этих факторов самой привлекательной формой инвестирования в недвижимость стало приобретение домов с последующей сдачей по комнатам студентам. Например, семикомнатный дом стоит от \$500,000 и сдается из расчета \$500 за комнату.

Orillia.



Population	31,128
Population change	1.9%
Vacancy rate	1.3%
CAP RATE	8.3%
Investment	
5-bedroom student rental	
Price	\$500,000
Monthly rent	\$3,000
CASH FLOW	\$20,016
Cap rate	8.3%

Это северный сосед Барри. Основной причиной его развития стало появление поезда "Go" в Барри, что сделало город Ориллия привлекательным для людей, работающих в Торонто. В дополнение к этому был расширен Lakehead and Georgian Bay колледж и, соответственно, значительно увеличилось число его студентов. В результате город Ориллия утратил сомнительную репутацию города пенсионеров и коттеджей. Большое строительство в районе West Ridge открыло много возможностей для инвесторов, которые планируют сдавать жилье семьям или студентам. Цены на дома в Ориллии варьируются от \$350,000 до \$500,000, а рент отдельно стоящего дома достигает \$2,400. Если же его разделить на современные и комфортные студенческие комнаты, арендная плата за каждую из которых порядка \$700, то рентабельность инвестиций значительно возрастет.

Oshawa.



Population	159,458
Population change	6.6%
Vacancy rate	1.7%
CAP RATE	6.4%
Investment	
Duplex	
Price	\$500,000
Monthly rent	\$2,900
CASH FLOW	\$15,636
Cap rate	6.4%

Регион Durham теперь уже не тот, что когда-то был весьма привлекателен для инвесторов, такие города как Эйджакс и Пикеринг стали настолько дорогими, что уже не создают cash flow. Другое дело – Ошава, более дешевый город, где есть районы, выгодные для инвестиций. Недавние изменения в политике зон города привели к тому, что появилось больше районов, позволяющих конвертировать дома в дуплексы. Такой дом может стоить от \$450,000 до \$500,000.

Ottawa.



Столица – и этим все сказано. Понятно, что в городе имеется огромное количество рабочих мест как в государственном секторе, так и в обслуживающих или связанных с ним предприятиях. В Оттаве два крупных университета, в которых обучаются тысячи студентов. Город получил признание как «силиконовая долина» Онтарио. Множество предприятий High-Tech расположено в пригороде Kanata. В Оттаве ведутся масштабные строительные работы. В силу этих обстоятельств столица просто притягивает к себе инвестиции.

Population	117,304
Population change	12.2%
Vacancy rate	5.2%
CAP RATE	5.2%
Investment	
3-bedroom townhouse	
Price	\$295,000
Monthly rent	\$1,600
CASH FLOW	\$8,004
Cap rate	5.2%

Таунхаузы стоимостью \$300,000 легко можно сдать за \$1600 в месяц. Типичные дома на 2 гаража стоят порядка \$450,000, а рент такого дома составляет \$1900 - \$2000.

В этом году все больше домов продаются по принципам аукциона, когда имеющееся число покупателей, желающих приобрести недвижимость, более одного. Это объясняется тем, что в городе не был введен 15-ти процентный налог на покупку иностранными инвесторами.

Продолжение на странице 10



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

Как получить Государственные Гранты для Вашего Бизнеса в Канаде?

Каждый, кто занимается бизнесом в Канаде, наверняка слышал о государственных грантах, с помощью которых правительство помогает бизнесам развиваться и решать их проблемы. Но мало кто действительно хорошо знает все возможные варианты господдержки.

Существует также немало мифов о государственных грантах. За разъяснениями мы обратились к нашему соотечественнику Игорю Чигрину, основателю компании Fair Grant Writing (www.FGWinc.ca), эксперту по госфинансированию, автору книги "Get Funded!".

P&F: Игорь, расскажите, как вы начали работать в сфере канадских государственных грантов?

Игорь Чигрин: Моя карьера в Канаде началась с консалтинговой фирмы, оказывающей услуги канадским экспортерам. Однажды знакомый сказал, что есть государственные гранты, которые софинансируют подобные услуги. Так что мой путь начался с написания заявок на гранты, поддерживающие развитие канадского экспорта. Со временем начал писать заявки и на другие гранты, затем появилась надежная команда писателей и редакторов.

P&F: На какие цели бизнес может получить госфинансирование?

ИЧ: В первую очередь на научные исследования и разработку продуктов, включая программное обеспечение. При этом бизнес не должен быть похож на университетскую лабораторию. Все, что нужно, это решать научные и прикладные задачи, решения которых нет в научной литературе или в публичном доступе. Есть также целевые гранты на разработку продуктов и решений в сфере чистых (очистка воды, почвы, воздуха), медицинских, авиакосмических, сельскохозяйственных и других технологий. Не менее популярны гранты для тренинга персонала. Они доступны всем отраслям бизнеса, кроме self-employed.



Государство платит часть стоимости тренинга, который проводит любое третье лицо: университет или консультант.

Доступны гранты для поддержки развития экспорта. Они возмещают часть стоимости выставок и конференций вне Канады, подготовки брошюр, доставки продуктов, перелета и проживания сотрудников.

Для производства доступны гранты и беспроцентные госкредиты для закупки нового оборудования, расширения площади завода или обновления производства. Причем, если ваше производство находится за пределами Большого Торонто, число программ госфинансирования увеличивается.

Существуют гранты на найм персонала. Их очень много, и все зависит от вашей отрасли и требований к кандидату. В основном они помогают вам нанять студентов или выпускников в возрасте до 30 лет.

P&F: Вы говорите, что государство софинансирует расходы компаний. То есть бизнес не может получить грант в размере 100% затрат?

ИЧ: Совершенно верно. Бизнесы получают от 15% до 83% стоимости проекта.

P&F: Как же узнать, сколько бизнес может получить от государства?

ИЧ: Необходимо сначала определиться для чего конкретно вы ищите финансирование, например, для тренинга.

Затем нужно найти госпрограммы и прочитать их условия. Это нужно в первую очередь, чтобы узнать, проходит ли ваш бизнес начальные критерии отбора, и сможете ли вы отправить заявку до даты окончания приема заявок.

P&F: А разве не каждый бизнес проходит критерии отбора?

ИЧ: К сожалению, нет. У каждой программы свой приоритет. В целом канадские гранты сделаны для поддержки производства, сельского хозяйства и сферы высоких технологий. Исключение составляют гранты на тренинг персонала, доступные бизнесам всех отраслей. Если ваш бизнес в сфере технологий, но это стартап, то шансов получить грант тоже мало. Ваш бизнес должен быть корпорацией.

P&F: Каковы в среднем сроки, в которые бизнес должен подать заявку?

ИЧ: Зависит от программы. В одних случаях есть определенная дата. В других – плавающий срок, например, «минимум за 6 недель до начала выставки», или «в течение 18 месяцев после окончания вашего корпоративного финансового года».

P&F: Где же найти информацию о грантах?

ИЧ: Так как гранты предлагают и федеральные, и провинциальные министерства, и некоммерческие организации, единого центра информации нет. Наиболее достоверный бесплатный источник информации – сайт www.canadabusiness.ca (меню Financing).

Также на нашем сайте вы можете скачать бесплатный каталог грантов для бизнеса из Онтарио – www.FGWinc.ca/catalog.

P&F: Игорь, скажите нашим читателям пару слов о своей книге "Get Funded!"

ИЧ: Книга "Get Funded!" – результат более 5 лет работы в сфере финансирования бизнеса в Канаде. В ней содержатся детальные ответы на вопросы, где найти информацию о грантах, как отобрать нужную программу, как писать заявку с примерами ответов на вопросы, и что делать, когда заявка одобрена или отклонена. Книга также содержит информацию о негосударственных источниках финансирования.

Книгу можно заказать в бумажной и электронной версии на нашем сайте <http://www.FGWinc.ca>.



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!

Продолжение статьи, начало на странице 6

Richmond Hill.



Population	7,786
Population change	3.5%
Vacancy rate	1.3%
CAP RATE	3.4%
Investment	
Single family house	
Price	\$1,300,000
Monthly rent	\$4,000
CASH FLOW	-\$1,716
Cap rate	3.4%

За минувшие 2 года цены на недвижимость здесь буквально взлетели вверх. Затем последовал повсеместный их кризис, и выяснилось, что в некоторых районах города, и прежде всего в Bay View Hill, цены оказались намного более стабильными. Дело в том, что в Ричмонд Хилле находится одна из лучших школ Онтарио, занимающая 16-е место в списке 740 школ провинции. Поэтому Bay View Hill очень популярен среди выходцев из Азии, и особенно из Китая, для которых образование детей является важнейшим предпочтением. Ранее, когда практически все дома уходили с аукциона, в Bay View Hill он проходил в наиболее агрессивной форме: дома зачастую продавались на 40% выше запрашиваемой цены. Последнее падение цен на рынке недвижимости привело к тому, что мотивированные продавцы стали снижать цены, и в результате средняя цена дома уменьшилась с \$1.7 млн до \$1.3 млн. Поэтому сегодня в Ричмонд Хилле имеются очень интересные сделки для тех, кто хочет сюда переселиться или инвестировать для продажи в дальнейшем, когда цены на рынке пойдут вверх.

Цены на дома рядом с упомянутой выше школой начинаются с \$1.6 млн, а сдают их за \$4000 в месяц. С мотивированным продавцом можно договориться о покупке и за \$1.3 млн.

В Bay View Hill и, особенно в районе Bridle Path, весьма популярна краткосрочная аренда: дома с 5-ю спальнями и площадью 4000 кв. футов привлекают немало желающих, готовых заплатить \$1500 - \$2000 за одну ночь.

Toronto (King West). В этом районе имеется практически полная застройка и не начато ни одно новое строительство. Несмотря на то, что за последний год цены на жилье здесь резко подскочили, спрос на аренду продолжает расти. Поэтому потенциал получения солидного cash flow по-прежнему очень высок.

Снижение предложения в King West в совокупности с последними изменениями увеличило популярность этого района. Так, несколько крупных компаний, таких как Universal Music, Uber, Shopify, заинтересовались расположенными в нем коммерческими объектами. Правительство Онтарио начало реконструкцию Ontario Place, которое уже предлагает посетителям 2 новые развлекательные площадки.

Запланировано строительство нового пешеходного моста, соединяющего King Street с Liberty Village, которое начнется в следующем году. Дискутируется создание парка площадью 8.5 га над железнодорожными путями, который раскинется от Bathurst до Blue Jays Way.

Отмеченные выше обстоятельства способствуют в значительной степени росту цен на недвижимость в King West: например, односпальная квартира здесь будет стоить примерно \$400,000 и сдаваться за \$1900 в месяц, 2-х спальная – начиная от \$600,000 и сдаваться за \$2700 в месяц. Эти цены на квартиры ниже на 30% , чем в других районах Down Town, однако, цена аренды там такая же.

Vaughan. Недавний пуск в эксплуатацию новых станций метро «приблизил» город к Торонто. Vaughan - это один из самых быстро развивающихся пригородов Торонто. Жители Vaughan Metropolitan Centre будут добираться до Down Town менее чем за 45 минут.



Population	17,549
Population change	103%
Vacancy rate	1.3%
CAP RATE	5.2%
Investment	
1-bedroom condo	
Price	\$400,000
Monthly rent	\$1,700
CASH FLOW	\$7,872
Cap rate	5.2 %

Population	2,418
Population change	13.6%
Vacancy rate	1.3%
CAP RATE	5.3%
Investment	
1-bedroom condo	
Price	\$350,000
Monthly rent	\$1,700
CASH FLOW	\$7,296
Cap rate	5.3%

INVESTMENT & REAL ESTATE

ведущий рубрики **Алекс Мошкович**

Эта станция метро также станет центром, который соединит 8 различных автобусных линий, таких как YRT, Viva и Brampton's Zum Queen. Запланировано, что до 2031 г. в результате этого строительства прирост населения составит до 25000 чел., будут созданы 11000 рабочих мест. Поэтому не удивительно, что инвесторы раскупают квартиры в этом районе еще до начала их строительства. Что же касается цен, то односпальная квартира стоит от \$350,000 и сдается за \$1700 в месяц, тогда как 2-х спальная – от \$600,000 и сдается за \$2400 в месяц.

Waterloo. Является домом для двух университетов - University of Waterloo и Wilfred Laurier University. Только число студентов в городе достигает 55000, а еще есть тысячи преподавателей и работников обслуживающего персонала. Это делает город привлекательным для инвесторов, специализирующихся на студенческой аренде. Единственное неудобство – муниципалитет обязал этих инвесторов получать специальную лицензию.



Цены в Waterloo: типичный отдельно стоящий 5-ти комнатный дом может стоить около \$500,000, где каждую комнату сдают за \$600 в месяц.

Другая опция для инвесторов, не желающих утруждаться со студенческим жильем, - это покупка в центре города таунхауса, который стоит примерно столько же и сдается за \$1900 в месяц.

Population	523,894
Population change	5.5%
Vacancy rate	1.2%
CAP RATE	6.6%
Investment	
2-bedroom furnished condo	
Price	\$500,000
Monthly rent	\$3,000
CASH FLOW	\$16,740
Cap rate	6.6%

Поскольку в Waterloo много high tech компаний, то дополнительным способом инвестирования является сдача недвижимости непосредственно компаниям, которые, в свою очередь, сдают ее своим работникам. Например, инвестор, покупая 2-х комнатную квартиру за примерно \$500000, модернизирует и меблирует ее, а затем сдает компании за \$3000 в месяц.

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**

ROYAL LEPAGE
Terrequity Capital Realty

PROPERTY & FINANCE
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

Ювелирные украшения: что ушло и что осталось

Украшения — настоящая зона турбулентности, в которой происходят заметные изменения. От каких мы сегодня отказываемся, к каким возвращаемся, как переосмысливаем способы носить серьги, кольца или колье?



ЧТО СОХРАНИЛОСЬ

Современная мода меняется непредсказуемо, но в этих условиях стремительных изменений есть вещи, которые мы сохраняем.

Символы веры

Большая часть человечества продолжает носить такие символы веры, как крестики, звезду Давида.

Последний тренд на подвески с символом веры — их соседство с другими цепочками: короткими, средней длины, разноразмерными, но желательно однотонными и стилистически близкими.

Символы верности

Вторая традиция, прошедшая сквозь эпохи — обручальные кольца. Не обошлось без изменений: мода на украшения из желтого золота ушла. Влюбленные обмениваются кольцами в знак любви и верности, но теперь выбирают некрупные украшения из белого металла.

ЧТО УШЛО

Эпохи расцвета стали основой традиций. Знать любила демонстрировать свой статус и благосостояние, и в этом им помогали ювелирные дома. С картин смотрят дамы, украшенные колье, перстнями, корсажными брошами, кулонами и парюрами. Последними раньше назывались диадемы, без которых нельзя появляться на приемах с представителями королевских кровей и сегодня.

Сейчас не модно носить украшения в одном стиле: не принято подбирать сумку к обуви, и кольцо не обязательно должно быть из того же сета, что серьги или колье. Особым шиком считается умелое сочетание ювелирных изделий или бижутерии «неродственного» дизайна.

УШЛО, НО ВЕРНУЛОСЬ

Броши. Для большинства брошь — украшение женское, место которой на лацкане жакета. Сегодня брошь может быть аксессуаром мужского костюма. А дамам стилисты советуют не ограничиваться привычным расположением броши, а расставлять акценты на разных частях нарядов: брюках, пройме карманов, поясе, подоле и даже туфлях.



Кольца-печатки

Еще одним трендом стало возвращение печатки. Традиционно мужской перстень, с гербом или инициалами владельца для возможности заверять различные документы, сегодня облюбовали и девушки. Они знают, что печатки принято носить на мизинце, это же традиция. А настоящие традиции нужно уважать!

Наталья Смолей

AARON AS SIGNATURE[®]
LUXURY • LEGACY • TODAY

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



Абсолютно бесплатно! Приставка с подключенным сервисом русского ТВ!

Только до 31 декабря 2017 г.



Подробности по телефону
+1 (855) 263-2897

etvnet.com

Что делать, если человек поскользнулся и упал на скользкой подъездной дороге к частному дому?

ВОПРОС: Что делать, если человек шел, поскользнулся и упал на скользкой подъездной дороге к частному дому («драйвее») из-за того, что хозяин дома не почистил на ней снег?

ОТВЕТ: Отвечает Майкл Тейлор, Managing Partner в Taylor, Baber & Mergui. Хозяин недвижимости ответственен за то, чтобы содержать свой дом в безопасном состоянии для окружающих. Это относится к домам и к подъездным дорогам, «драйвеем», этих домов.

Если человек падает и получает травму из-за того, что хозяин частного дома вовремя не почистил свой «драйвей», т.е. не сделал дорогу безопасной для прохожих, то хозяин дома является ответственным лицом и обязан выплатить компенсацию пострадавшему лицу.

Если прохожему нужно будет лечение, вследствие полученной травмы, то страховой полис хозяина дома (Liability insurance) должен полностью покрыть расходы, связанные с лечением и с покупкой медикаментов. Другой пример: если человек после падения не в

состоянии выйти на работу в течение полугода, то страховой полис хозяина дома должен будет компенсировать пострадавшему сумму заработной платы в течение этих 6 месяцев. Вместе с тем, если можно оценить и подсчитать примерную сумму выплаты на лекарства, то нельзя предсказать возможные проблемы со здоровьем, которые могут возникнуть у человека в будущем. Речь идет о том, что человек может потерять трудоспособность из-за постоянных болей, которые появятся у него через год или он, возможно, не сможет вести привычный образ жизни, который он или она вели до получения травмы. Например: кататься на лыжах, играть в футбол, бегать с детьми наперегонки.

В таких случаях пострадавшее лицо может получить дополнительную компенсацию от страховой компании владельца недвижимости.

В случае получения травмы, вы должны сразу же:

1. Сделать фотографии места падения. Фотографии будут являться доказательством в вашем судебном иске. Важно, чтобы на фотографии были ясно видны лед, снег, выбоина и



другие причины, из-за которых вы получили травму.

2. Вызвать скорую помощь или сразу же обратиться к врачу для освидетельствования травмы.

3. Сразу же проконсультироваться с квалифицированным юристом, занимающимся случаями получения травм в результате падения или аварии, чтобы не потерять возможность начать судебный иск.



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

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

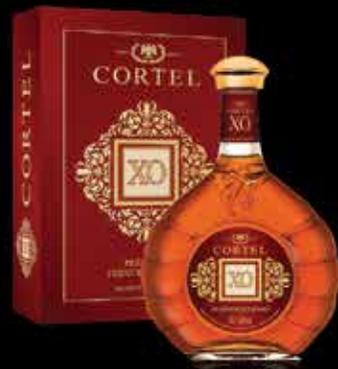
**Прекрасный
подарок
к праздникам!**

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 LCBO!

Dave Butler's  **Butler**
Team at... MORTGAGE
FSCO Lic. # 18118

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

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

Ирина
(647) 888-6211

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



ЗВОНИТЕ, ОБСУДИМ ДЕТАЛИ!

Вадим Светлов

Sales Representative

Right at Home Realty

Direct: **416.830.7129**

Office: 905.695.7888

 **MORTGAGE EDGE**
FINANCING • INSURANCE • INVESTMENTS

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!



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



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.

BARRIE \$369,000



Great for First home buyer, Cozy Townhome In South-End Barrie On Quiet Court close by Park, Schools, Shopping & Transit.

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.

RICHMOND HILL \$999,000



Stunning Detached House in Richmond Hill On A Huge Corner Lot W/ Professional Landscaping & Wrap Around Stamped Concrete. 4 +1 Bedroom, 4 Washroom, 2 kitchen and 2 car garage.

BARRIE \$479,900



Raised Bungalow Located in Desirable Southwest End, 3 Bedrooms And 3 Baths. Easy to convert for a duplex with potential income of \$3000 a month.

RICHMOND HILL \$675,000



Beautiful 3 Years Old 3 Bed and 3 washroom Freehold Townhouse 1686 Sq-Feet. Open Concept 9 Feet Ceiling Hardwood Floor Through Main Floor, Excellent Neighbourhood.

О РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ с Максимом Багинским

Традиционно в канун рождественских праздников мы берём интервью у известного в Торонто риелтора, специализирующегося на инвестиционных сделках с недвижимостью, Максима Багинского.

Максим, готовясь к сегодняшнему интервью, я просмотрела материал нашей прошлогодней беседы, которая состоялась в конце 2016 года, и хочу заметить, что всё, что вы предсказывали в прошлогоднем интервью, сбылось почти на 100%. Как вы сами оцениваете прошедший год?

Говоря почти, вы, по всей видимости, имеете в виду то, что я был сторонником того, что 15% налог для иностранцев так и не будет введён в Онтарио. Действительно, на момент конца 2016, базируясь на негативном опыте Ванкувера, этот вопрос был снят с рассмотрения, но тем не менее после очень сильного поднятия цен, в феврале - марте 2017, правительство решило в срочном порядке ввести экстренные меры по охлаждению рынка и, так сказать, «до кучи» добавило в комплекс мер 15% Non Residence Tax, который сам по себе был не способен охладить рынок, но вкупе с остальными 15 пунктами, безусловно, дал результат.

Для всех тех, кто прислушался к моим советам конца 2016 года, 2017 год принёс очень хорошие прибыли. Напомню: все рекомендации конца 2016 года сводились к тому, что в 2017 мы увидим колоссальный рост цен на кондо-квартиры, и к тому, что инвесторам необходимо срочно рефинансировать свою недвижимость в сегменте фрихолд, явно находящемся на пике своей цены, с целью высвобождения свободных средств для инвестиции в сегмент кондо. Те, кто сделал это в начале этого года, в итоге сохранили свою недвижимость в сегменте фрихолд, и на сегодняшний день она осталась на руках со 100% финансированием – что сделать не просто, и является высшим пилотажем в инвестиционных сделках, и лучшего момента для этого, чем падающий рынок, не найти. Высвободившиеся средства были вложены в депозиты строящихся квартир, которые принесли в этом году более 100% прибыли в годовом исчислении. Так что для тех, кто делал всё правильно, год был очень удачным.

Максим, каким вы видите рынок недвижимости в предстоящем году, ожидает ли серьёзных изменений?

В сегменте кондо-квартир подорожание продолжится, не думаю, что оно будет таким же, как в этом году, после такого бурного роста неизбежен период стабилизации, так что, скорее

Moving Ontario Forward



High Speed Train Station

всего, мы вернёмся к 7-8 % годового прироста. Для строящихся квартир это является очень хорошим сбалансированным рынком и позволяет зарабатывать 50 и более процентов годовых на вложенные депозиты. В сегменте домов и таунхаусов я не ожидаю каких-то глобальных изменений, думаю, что мы вошли в период долгосрочной стагнации. В этом сегменте я не вижу предпосылок как к глобальному падению, так и к подорожанию. Исключением могут являться дорогие дома, где, возможно, цены продолжат снижаться. Думаю, в целом цены на дома в следующем году останутся приблизительно на прежнем уровне, тем не менее рынок недорогих домов и таунхаусов в отдалённых районах перспективен как долгосрочная инвестиция, но доходность в этом сегменте будет в разы меньше, чем в сегменте кондо-квартир. Также, скорее всего, в следующем году на рынок домов понемногу начнут возвращаться покупатели, и количество продаж увеличится, тем не менее 2018 год останется рынком покупателя, и продавцы будут вынуждены предоставлять существенные скидки. Отдельного внимания заслуживает рынок аренды, я уверен, что арендные ставки будут расти очень высокими темпами в течение следующих нескольких лет, в итоге в сегменте недорогих домов и кондо-квартир мы опять увидим положительный денежный поток от сдачи в аренду.

Куда вы бы посоветовали вкладывать деньги в следующем году, чтобы получить максимальную прибыль?

Я однозначно считаю, что наиболее перспективен рынок кондоминиумов, и именно тут инвесторы смогут получить максимальную прибыль. Но и тут есть некоторые изменения. Если в предыдущие годы максимальную прибыль приносили проекты, расположенные в лучших местах даунтауна Торонто, то в следующие несколько лет инвесторам помимо даунтауна также следует рассмотреть варианты в более отдалённых районах и городах, находящихся не далеко от Торонто. Думаю, что эти проекты начнут приносить не меньшую прибыль, чем квартиры в даунтауне. Учитывая увеличение иммиграции, сильно поднявшиеся цены на квартиры в центре Торонто и ужесточение условий получения кредитования, спрос на этот сегмент вырастет многократно. Тут в первую очередь надо рассматривать проекты, расположенные в местах с удобной транспортной доступностью, позволяющих быстро добраться до центра Торонто. Великолепные перспективы открываются в регионе Kitchener - Waterloo. Тут идёт полным ходом строительство линии скоростного поезда, соединяющего этот регион с даунтауном Торонто, после окончания строительства которой время в пути до даунтауна составит около получаса. Окончание строительства назначено на 2022 год, к этому времени цены на недвижимость в этом регионе взлетят до небес, и покупать тут квартиры сейчас на этапе котлована очень выгодно. Мы провели переговоры с застройщиками, работающими в этом регионе, и уже в самом начале года выведем на рынок сразу несколько суперпроектов.



Ontario First High Speed Train Line



High Speed Train



East Harbour Mega Mall and Transit Hub Area

Большой интерес для инвесторов представляют микрорайоны даунтауна Торонто, расположенные в непосредственной близости от будущего East Harbour, строительство которого начнётся в следующем году, весной в этом районе мы будем эксклюзивно иметь право первых продаж на квартиры в проекте "Corktown Condos", который с нетерпением ожидают многие наши клиенты. Не буду раскрывать в этой статье все секреты, мы очень тщательно следим за развитием большого Торонто, и на данный момент я могу насчитать не менее 10 перспективных районов, где цены будут расти как минимум вдвое быстрее рынка.

Максим, я знаю, что компания "Invest Connect Management", которую вы возглавляете, постоянно развивается, скажите, какие новшества были введены за прошедший год?

В действительности 2017 год принёс довольно много изменений: это более тесные связи с девелоперами многоэтажных квартирных комплексов, новые договорённости с финансовыми компаниями по части финансирования, строительные проекты, где мы являемся партнёрами, понемногу налаживаются связи с муниципалитетами, где мы занимаемся сделками с участками фермерских земель с целью будущего перевода этих земель под строительные проекты. Особо я хотел бы выделить создание собственной менеджмент-компании, которая оказывает полный спектр услуг по менеджменту квартир, сдающихся в аренду. У нас большое количество клиентов, покупающих квартиры с целью долгосрочной аренды, как правило, это занятые люди, и создание компании, которая всего за 100 долларов в месяц готова взять на себя все заботы менеджмента, является большим плюсом для наших клиентов.

В конце нашей беседы я хотел бы пожелать всем хороших новогодних каникул, здоровья в предстоящем году, ну и, конечно, удачных инвестиций.

Напомню, что для того, чтобы получать на электронную почту сведения о наших новых проектах, а также ссылки на телепередачи и статьи с моим участием, достаточно лишь зарегистрироваться на сайте: CONDODEAL.CA на любом из представленных там проектов. После регистрации на сайте добавьте емейл: INFO@CONDODEAL.CA в список ваших емейл-контактов, чтобы избежать получение автоматической рассылки в спам. Спасибо и счастливого Нового года всем вам и вашим близким.

Беседу вела Ольга Макеева

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

Осторожно - deal breaker!

ЧАСТЬ 3

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 и второй 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 сделки. 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 - заклеенные дома

Фактор #5 - масляная цистерна для обогрева дома (oil tank)

Фактор #6 - асбест. Тихий убийца

Фактор #7 - страховые иски

Фактор #8 - мокрый подвал (basement)

Фактор #9 - проблемы с крышей

Итак, какие же еще факторы надо учитывать?

Фактор #10 - устаревшая/любительская электропроводка



При классической схеме покупки вы делаете инспекцию дома, и квалифицированный специалист рассказывает вам все, что в доме хорошо, а что плохо. Но на сегодняшнем перегретом рынке, где подавляющее большинство домов продается по аукционной схеме, к сожалению, проинспектировать дом практически не представляется возможным. И приходится покупателю и риелтору снижать риски доступными и бдительностью играют не последнюю роль. Учитывая то, что электропроводка - это как кровеносная система дома, переоценить ее важность невозможно. Попробуйте попросить друга-электрика или нанять профессионала, чтобы он с вами сходил на просмотр

или просто внимательно смотрите и все, что вам кажется подозрительным, фотографируйте. Потому что неправильная или устаревшая проводка может послужить причиной пожара, и на пепелище дома вряд ли вас будет греть мысль, что вы когда-то выиграли битву за него.

Фактор #11 - устаревшие/некачественные водопроводные трубы



Конечно, наводнение – это не пожар, но его последствия тоже малоприятны. Вы удивитесь, но даже относительно новые трубы могут причинить большие проблемы. Так, например, есть фирма-производитель, которая выпускала настолько некачественную продукцию, что против нее даже подали групповой иск. И выиграли. Но иск иском, а трубы, ею произведенные, до сих пор стоят в десятках тысяч канадских домов.

Фактор #13 - округ плохой школы

Тут, по-моему, комментарии излишни. Как бы ни был прекрасен дом, если он относится к плохой школе, вы тем самым отсекаете себя от подавляющего большинства потенциальных покупателей. Ибо мало что так важно людям, как образование их детей. Так что будьте бдительны и помните – чудес не бывает. Если в хорошем районе стоит хороший дом по удивительно хорошей цене – проверьте, а вдруг именно на этой улице закончились границы хорошей школы.

Фактор #14 – слишком персонализированный ремонт



Отремонтированный дом всегда привлекателен, скажете вы. Я соглашусь, но с одной оговоркой – если ремонт не слишком личный. А то иногда воплотит кто-то свою давнюю мечту, а для другого человека это окажется ночным кошмаром. И вроде новая кухня, а лучше бы была она старой и сделать все по-своему ☺.

К сожалению, в пределах газетных публикаций невозможно осветить все потенциальные опасности и факторы риска как для покупателей, так и для продавцов.

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!

Фотографии, использованные в статье, взяты с сайтов :

- www.nachi.org
- canadianmortgagesinc.ca

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

Все, что вам надо - под одной крышей

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

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

UPPERSIDE REAL ESTATE
www.UppersideRealEstate.com

MCNE

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

85 NORTH PARK \$435,000

WELL
PRICED



Well Priced With Included Parking And Locker! Spacious 1 Bedroom + Den Boasts 638 Sf + 70 Sf Balcony! One Of The Most Functional Layouts with a 9Ft Ceilings.

100 PROMENADE CIRC \$589,000

RARELY
AVAILABLE



Rarely Available 2 Bedroom,2 Bathroom Suite At The Residences Of Promenade Park. Amazing Investment Opportunity!! Already Tenanted!! Spacious And Bright 886 Sf With Beautiful Se Facing Balcony.

133 TORRESDALE AVE \$449,900

GORGEOUS
RENOVATED



Gorgeous, Renovated 2 Bedroom, 2 Bathrooms Suite. Bright & Sunny With Spectacular Park View. Fully Renovated and a nice solarium Overlooking to the Park.

15 NORTH PARK \$648,800

BEAUTIFUL
SUN-FILLED



Beautiful Sun-Filled Almost 1200 Sq Ft Penthouse In Prime Thornhill With Unobstructed South View And Excellent Functional Split Bedroom Layout. 9Ft Ceiling .

7601 BATHURST ST \$529,000

RARELY
OFFERED



Rarely Offered - Corner Ground Floor Suite On Quiet South East Side Overlooking Beautiful Treed Area. 2-Bedroom Condo With Heated Solarium! The 1 Parking Space might fit 2 cars.

88 PROMENADE CIRC \$720,000

BEAUTIFUL
SPACIOUS



Beautiful Spacious 2 Bedroom Plus Den Suite With A Stunning West View. Located With In Walking Distance To The Promenade Mall And Public Transit, Right In The Centre Of Thornhill.



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
HOT
DEALS

Innisfil, Alcona \$449,900



This Gorgeous Townhouse Is Located In Heart Of Innisfil! 3 Large Bedrooms+ 2 Washrooms. Hardwood Floors, Numerous Upgrades. Freshly Painted. Walk Out To Great Size Yard From Dining Room. Functional Floor-Plan. Close To All Amenities And Easily Accessible; Schools, Parks, Hwy, Shopping, Transit And More... Clean And Ready To Move In!!!

Innisfil, Alcona \$549,000



Move In To 1,470 Sqft Raised Bungalow, Set On A Large Lot Just Mins From Hwy 400 & Amenities. A Family-Friendly Neighbourhood, This Home Boasts 3 Bdrms, 2 Bdrms, An Unspoiled Lower Level Waiting For Your Touches. Backs Onto Trees For Privacy, Kitchen Has W/O To Deck. Open Concept Formal Living & Dining Room.

Innisfil, Alcona \$449,900



Stunning 4 Year Old Open Concept With 2400 Livable Sq Ft. Home. Features Newly Finished Basement, Cathedral Ceiling At Foyer. Hardwood Floors Throughout. Large Kitchen W/O To Large Deck. S/S Appliances, Stunning Oak Staircase, Leads To 4 Bedroom, Master Bedroom With Ensuite Bath. Just Minutes From All Area Amenities, School, Shops, Go Train, Highway 400 & More.

Innisfil, Rural Innisfil \$649,000



Welcome To This Renovated 4 Level Sidesplit On A 120X150 Feet Lot. minutes From Lake Simcoe. All Amenities And Hwy 400 Access. Enjoy A Bright, Spacious 2658 Fin Sq Ft, High Ceilings, Fresh Paint, Upgraded Pot Lighting With Led's Inside And Out, And Generously Sized Principal Rooms. Entertain With Ease In The Huge Yard!

Innisfil, Rural Innisfil \$469,000



Here Is Your Opportunity To Own A Sold Out " Jack Pine" Flat At The Sought After Friday Harbour Resort. This Open Concept 2 Bed+2 Bath Condo With 736 Sq Ft, Features 9' Ceilings. Custom Cabinetry. Granite/Quartz Counters. Engineered Laminate Flooring. Steps To The Breathtaking 1000 Boat Slip Marina. Boardwalk Restaurants. Boutiques. Close To Lake Club. Beach Club. Championship Golf Course!!!

Innisfil, Lefroy \$759,900



Gorgeous Never Lived, New Home Built By Ballymore Homes. Very Reasonable Prices For Quick Action! Very Spacious, \$\$\$ Spent On Upgrades. 3 Full Washrooms Upstairs. Frameless Shower Door In Master. Hardwood Floors, Granite Counter Tops, Pantry In Kitchen/ Breakfast Area, Wonderful Layout. Only Minutes To The Lake. Don't Miss Before It's Gone!

Скоро RRSP Season. Дяденька, а может не надо?..



Дорогие читатели, прежде всего, я хочу поздравить вас с наступающими праздниками, пожелать в новом году счастья, удачи, здоровья и финансового благополучия.

К исполнению последнего пункта пожелания для вас я всегда готов приложить свои личные усилия.

Каждый январь, после того, как все заканчивают отмечать праздники, в финансовой индустрии начинается гонка на два месяца – «сезон RRSP». Многие стараются успеть положить деньги в накопительную пенсионную программу RRSP до конца февраля, чтобы уменьшить налоги за прошлый календарный год, или, как говорят некоторые финансовые консультанты, «сэкономить на налогах». Обычно это происходит по совету бухгалтера или финансового консультанта или, что чаще всего, работника банка.

Для обычного человека экономический эффект от вклада в RRSP ощущается незамедлительно – получили tax refund или заплатили меньше налогов, чем надо было. Но, как часто работники финансового сектора при вкладе в RRSP говорят с вами о том, как эта программа будет работать, когда вы выйдете на пенсию? Я всегда задаю этот вопрос клиентам при встрече, и практически никто не имеет понятия, что будет с RRSP потом, на пенсии. А ведь именно тогда, при выходе на пенсию, вас могут поджидать неприятные сюрпризы с RRSP.

Дело в том, что в реальности далеко не во всех случаях и не всем выгодно делать вклады в RRSP – это нужно определять в зависимости от вашей конкретной финансовой ситуации, которая, естественно, у каждой семьи своя. В банке с вами будут говорить только о том, в какие фонды вложить ваш RRSP, а не о том, нужен ли он вам вообще. Безусловно, куда должен быть вложен RRSP – это тоже очень важный вопрос, так как от этого зависит, с какой суммой в будущем вы будете выходить на пенсию.

Однако, я еще раз хочу подчеркнуть важность того, чтобы определить, нужно ли вообще в вашей ситуации делать вклад в RRSP, даже если у вас уже есть существующая программа, – многие люди пополняют ее, например, из ежегодного бонуса.

Если принять неверное решение в этом вопросе, можно создать себе потенциал для существенной финансовой потери в будущем. Чтобы принять правильное решение, вам необходима детальная консультация, на которой могут быть прояснены все вопросы, касающиеся RRSP.

Итак, прежде чем сделать очередной вклад в RRSP, позвоните мне, мы можем назначить бесплатную консультацию и определить, нужно ли вам это делать. Если у вас уже есть существенная сумма в RRSP, все равно звоните, вы услышите от меня решения, которые вряд ли слышали раньше. **Для записи на бесплатную консультацию звоните по телефону 647-328-2914.**

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:

НОВЫЕ МОРТГИДЖ ПРАВИЛА ОКАЖУТ ОХЛАЖДАЮЩИЙ ЭФФЕКТ на канадский рынок недвижимости в 2018 году, но цены продолжают расти

Ожидается, что новое ужесточение мортгидж правил замедлит рынок недвижимости в следующем году, однако ожидается, что цены на канадское жильё вырастут приблизительно на 5%. Об этом говорится в новом отчёте Royal LePage.

В своём рыночном прогнозе фирма указывает, что её составной индекс цен на недвижимость, анализирующий стоимость в 53-х канадских городах, предположительно увеличится на 4.9% в 2018 году и составит \$661,919.

Напомним, в следующем году вступает в силу новый стресс-тест для покупателей, которым не нужна ипотечная страховка. Многие ожидают, что новые правила уже с 1 января сократят максимальную сумму мортгиджа, которую смогут получить заемщики с первоначальным взносом (down payment) в 20 и более процентов.

В октябре Бюро управляющего по финансовым институтам (Office of the Superintendent of Financial Institutions - OSFI) представило окончательную версию новых правил под названием В-20. Новые правила, вступающие в силу 1 января, требуют, чтобы покупатели доказывали свою способность выплачивать незастрахованные мортгиджи под особую квалификационную ставку: либо под контрактную ставку плюс 2%, либо под пятилетнюю ставку Банка Канады (в зависимости от того, какая больше).

По словам Royal LePage, некоторые потенциальные покупатели, желающие улучшить свои жилищные условия, могут отложить продажу существующей недвижимости, так как не смогут получить необходимое финансирование на новый дом.

В то же время, отчёт отмечает, что при дальнейшем ухудшении доступности, скорее всего, будет значительно повышаться спрос на недвижимость начального уровня.

«Недостаточное предложение в крупнейших канадских городах приведёт к

значительному скачку цен, превышающих нормальный уровень, как только рынок адаптируется к новому стресс-тесту», - говорит глава Royal LePage, Фил Сопер.

«Агрессивный рост цен на жильё сегодня представляет более серьёзную угрозу, чем вероятность рыночного краха в Торонто или Ванкувере. С другой же стороны, регионы, в которых спрос не так высок и уже с трудом поглощает предложение, могут столкнуться с проблемами при адаптации к новым мерам».

По мнению Royal LePage, цены на жильё в Большом Торонто поднимутся на 6.8% в 2018-ом, а в Монреале и пригородах повышение составит 5.5%. В Большом Ванкувере ожидается увеличение на 5.2%.

Тем временем индекс цен Teranet-National Bank в ноябре сократился на 0.5% по сравнению с октябрём, показав третье месячное снижение подряд.

Индекс упал в четырёх из 11-ти исследуемых городских регионах, включая Торонто, Гамильтон, Оттаву-Гатино и Эдмонтон.

Сократила свои прогнозы на 2018 год и Канадская Ассоциация Риелторов (Canadian Real Estate Association - CREA). Причиной тому также были признаны более строгие мортгидж правила – предполагается, что они существенно снизят максимальный размер ипотечного кредита, на который могут квалифицироваться некоторые покупатели.

В своём недавнем заявлении CREA указывает на то, что новые правила, включающие в себя стресс-тест для незастрахованных мортгиджей, сократят активность продаж по всей стране, особенно в Торонто, Ванкувере и близлежащих регионах.

Теперь ассоциация прогнозирует снижение продаж на 5.3% до 486,600 объектов в следующем году. Напомним, в предыдущем прогнозе на 2018 год ожидалось на 8,500 сделок купли-продажи больше.

«Так как некоторые покупатели, скорее всего, перенесут покупку на более ранний срок, чтобы успеть до вступления новых правил в силу, такое увеличение может произойти за счёт ранее предполагаемых продаж первой половины 2018 года», - указывается в заявлении CREA.

«Тем временем другие потенциальные покупатели могут взять паузу, чтобы накопить на более крупный первоначальный взнос и лишь потом совершить покупку, слегка увеличив рыночную активность во второй половине 2018-го».

По мнению CREA, новые правила усложнят процесс квалификации под мортгидж для потенциальных покупателей, способных предоставить первоначальный платёж в размере более 20% от общей стоимости недвижимости. А именно эти мортгиджи с низким коэффициентом кредит-стоимости составляют сегодня подавляющее большинство выдаваемых в Канаде новых ипотечных кредитов.

Ассоциация также сократила свои прогнозы относительно национальных продаж в этом году. Теперь предполагается, что в 2017-ом число сделок купли-продажи сократится на 4% до 513,900 из-за слабой активности в Онтарио после введения пакета мер по охлаждению рынка (в том числе, налога для иностранных покупателей).

В то же время ассоциация предполагает, что средняя стоимость жилья в этом году вырастет на 4.2% по сравнению с 2016-ым и составит \$510,400.



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 Avenue, Unit 300
Markham, ON L3R 2N2

**Михаил
Тульченецкий**

Mortgage Broker
Ph.D.,AMP

**Денис
Державец**

Mortgage Broker
AMP

**С НОВЫМ
2018 ГОДОМ!**

%2.79
5 YEARS FIXED

%2.10
PRIME-1.10%
VARIABLE

Special Promo/ OAC, New business only, Not valid with any other offer or special promo. Prime =3.20% as of Dec 6, 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 этой статье будут обсуждаться различные типы доверительного управления, используемые в настоящее время практикующими специалистами для своих клиентов, проживающих в Канаде, а также управление офшорными трастами на благо канадцев. Также в данной статье будут рассмотрены недавние законодательные изменения, которые оказывают влияние на налоговые или другие льготы, ранее связанные с этим видами управления. Наконец, будет проведен анализ канадской Программы добровольного раскрытия информации (VDP).

По всей территории Канады для достижения множества различных целей широко используются оба вида трастов – прижизненный (inter vivos) и завещательный (testamentary). Они обеспечивают эффективный механизм снижения подоходного налога, а также провинциальных сборов в связи со смертью. В Онтарио, в связи с недавними изменениями в провинциальном законе о налоге на имущество от 1998 года, предполагается использование прижизненных трастов, поскольку завещающие будут иметь все возрастающее значение. Существуют также изменения в налогообложении завещательных трастов и имущества, которые повлияют на использование множественных завещательных трастов для целей разделения доходов.

Далее нами будут рассмотрены различные типы трастов, используемые по всей Канаде. Использование этих трастов в имущественном и налоговом планировании, с учетом недавних изменений в налогообложении трастов, имеет отношение к международной аудитории.

Итак, трасты типа “alter-ego” и совместно-супружеские трасты (joint spousal) или трасты общего права (Common Law Trusts).

Эти типы трастов становятся все более популярными в качестве инструмента планирования имущества, поскольку они позволяют

налогоплательщикам передавать собственность в траст на основе «трансформируемой» отсрочки уплаты налогов, позволяя при этом налогоплательщику удерживать долю в собственности. Эти типы трастов также предоставляют возможности планирования в отношении решения проблемы недееспособности, сокращения или устранения процесса доказательства подлинности завещания, защиты от претензий в соответствии с законодательством о помощи иждивенцам, конфиденциальности и непрерывности управления. Для трастов вида “alter-ego”, как и для совместно-супружеских трастов, сторона, передающая имущество в доверительное управление (учредитель траста), должна достичь возраста не менее 65 лет на момент создания траста. Передающая сторона, в случае траста “alter-ego”, или передающее лицо и/или его или ее супруг или партнер в гражданском браке, в случае совместного траста супругов, должны иметь право на получение всего дохода траста, на протяжении всей жизни, до момента смерти. Ни одно лицо, за исключением учредителя или его супруга/супруги или возможного партнера в гражданском браке, не сможет получить или приобрести иным образом право на использование какого-либо дохода или капитала траста до смерти учредителя или, в случае совместного супружеского траста - до смерти супруга(-и) учредителя траста. Был поставлен вопрос о том, должны ли эти условия соблюдаться только во время создания траста или эти условия должны сохраняться на протяжении всего срока существования траста. Кроме того, неясно, могут ли два супруга или партнера внести свой вклад в один совместный супружеский траст. В случае смерти учредителя траста или его супруга(-и), в зависимости от обстоятельств, любое лицо может воспользоваться трастом. Возможно, потребуется ликвидировать траст и распределить активы, находящиеся в доверительном управлении, в соответствии с условиями трастового договора. В качестве альтернативы, трастовый договор может предусматривать, что доверительное управление продолжается после смерти учредителя траста или его супруга(-и), в зависимости от обстоятельств. Если это не завещательный траст, никакие трасты для остальных бенефициаров (выгодоприобретателей от передаваемого в траст имущества) не будут давать права на дифференцированные ставки налогообложения, применимые в ином случае, но как будет описано ниже, изменение статуса налогообложения завещательного траста, вероятно, повысит эффективность и популярность этих трастов.

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.

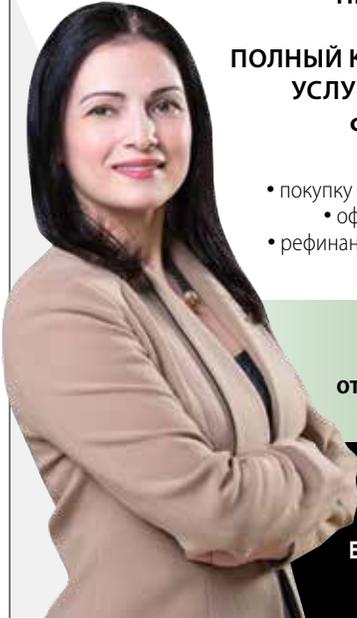
Адвокат
Евгений Данканич
Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB
Tel: 416-939-5615
www.legim.ca
201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON.



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.

SV — THE LAW OFFICE OF — S. VALIYEVA

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

Igor Perett, BA, AMP

Mortgage Advisor

Direct: 647.299.4088

igor.perett@cibc.com



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)

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

Светлана Петлах

Страхование

- Жизни, Здоровья
- Mortgage, Disability
- Super Visa
- Туристические страховки - для Вас и Ваших гостей
- Индивидуальные и групповые планы Health & Dental

Гарантированные
инвестиционные программы
RESP, RRSP, TFSA

☎ (416) 270-8591

✉ spetlaha@yahoo.com



**ВСЕ ВОПРОСЫ
СТРАХОВАНИЯ И
ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

RESIDENTIAL PROPERTIES

SELL • BUY • RENT

PROFESSIONALISM • EXPERIENCE • STRESS FREE SERVICE

Alexei Mukhin

SALESPERSON

DIRECT

416-895-3837

OFFICE 416-739-7200

Bonuses for buyers. Straight and easy information.
We will make the right choice together.

SUTTON
GROUP-ADMIRAL
REALTY INC.
Brokerage



1206 CENTRE STREET THORNHILL, ON L4J3M9
Telephone: 416-739-7200, Fax: 416-739-9367
www.realtor.ca

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