

Property & Finance

February 2017
Issue 25

PropertyAndFinanceGuide.ca **Guide**

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

пенсия \$4,000 через 5 лет

НЕ ПОТРАТИВ НИ ОДНОГО ЦЕНТА

Секреты инвестиций
В НЕДВИЖИМОСТЬ

Плавающие
МОРТГИДЖ-
СТАВКИ
становятся более
популярными

ЗАЩИЩАЙТЕ
свой доход!

5 причин
купить
дом в Кесвике

Покупка
кондо от
строителя





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.



ISSUE 25 FEBRUARY 2017

CONTENTS



INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** Пенсия в \$4,000: через 5 лет, не потратив ни одного цента
- 16** Как выгодно снять квартиру в Большом Торонто
- 18** Обзор рынка недвижимости
- 20** Как выгодно продать Кондо

CONDO

- 10** СЕКРЕТЫ ИНВЕСТИЦИЙ в недвижимость кондо-квартир большого Торонто

REAL ESTATE

- 14** 5 причин купить дом в Кесвике

INSURANCE & INVESTMENT

- 22** Защищайте свой доход!

MORTGAGE & FINANCE

- 24** Азбука Ипотечного Кредитования: Плавающие мортгидж-ставки снова становятся более популярными среди канадцев

LEGAL ADVICE

- 26** Покупка кондо от строительной компании: можно ли обойтись без рисков и дополнительных затрат?

CONTENTS



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 18 марта, в 9 часов утра

Повтор: понедельник, 20 марта, в 23:00

среда, 22 марта, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

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



live your life
worry free

Профессиональный совет по любому вопросу права на расстоянии телефонного звонка от \$1 в день.

С LegalShield вы получаете широкий спектр дополнительных услуг от опытных адвокатов.

- Телефонные звонки от вашего имени
- Письма, написанные от вашего имени
- Рассмотрение контрактов и юридических документов

Написание:

- Завещания
- Доверенности по уходу и на собственность

Ваш план LegalShield покрывает личные и бизнес нужды.

Emergency legal access 24/7



Anna Hvalov, Independant Associate **647.608.5958** www.greatbenefit.ca
www.LSanna.com

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ



KIRILL PERELYGUINE
Sales Representative
с: **647.833.6542**
Email: kir.cre@gmail.com

HomeLife/ Bayview Realty Inc. Brokerage
INDEPENDENTLY OWNED AND OPERATED
о: **905.889.2200**

ЭКСКЛЮЗИВНАЯ ПРОДАЖА!

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ КЛАССА "А" ОКОЛО LONDON, ON.
ОТЛИЧНОЕ СОСТОЯНИЕ, СТРАТЕГИЧЕСКИ РАСПОЛОЖЕНО.
ОТЛИЧНЫЙ ШАНС ВЫХОДА ЗА 10% CAP RATE.
ВОЗМОЖНА ПРОДАЖА С СОХРАНЕНИЕМ DEFERRED TAX BENEFIT*. \$2,080,000

ВНИМАНИЮ ВЛАДЕЛЬЦЕВ MULTI-FAMILY И COMMERCIAL INVESTMENT PROPERTY В ТОРОНТО И ОКРЕСТНОСТЯХ:
ЕСЛИ ВЫ ДУМАЕТЕ О ПРОДАЖЕ ВАШЕЙ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2017 ГОДУ -
НАПИШИТЕ ИЛИ ПОЗВОНИТЕ МНЕ, МОЯ БАЗА ДАННЫХ ПРОВЕРЕННЫХ ИНВЕСТИТОРОВ К ВАШИМ УСЛУГАМ!
ВОЗМОЖНА БЫСТРАЯ ПОКУПКА до \$4,000,000.

Ваш комфорт - моя забота!

Борис Друян



Sales Representative



WOODBIDGE



Detached 4 Bedroom House. Hardwood floor, Gorgeous Custom Kitchen With Massive Windows, Large And Quiet Lot, Finished basement.

\$1,400,000.00

RICHMOND HILL



Detached 4 Bedroom House. Jefferson Area, Hardwood floor, 9' Ceiling On Main, Open Concept Kitchen With Granite Countertop.

\$1,300,000

RICHMOND HILL



Detached 4 Bedroom House. Hardwood floor, Prestigious Bayview Hill Community, Stunning Layout.

\$1,900,000

Cell: **416.543.4854** Bus: **905.305.1600**
bdrujan@gmail.com | www.homeyourdream.com

Пенсия в \$4,000: через 5 лет, не потратив ни одного цента



СЦЕНАРИЙ:

Представьте себе простую и, весьма возможно, очень знакомую вам ситуацию: средне-статистическая семья в возрасте примерно 40 лет владеет домом стоимостью около \$1,000,000 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 (1,000,000 x 80%) с 30-летней амортизацией и интересом 2.5 процентной ставки. Итак, у них появляются свободные \$500,000 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 трех типах домов: дуплекс, отдельно стоящий дом и строящийся кондо. Будем покупать по парам! Один дом с большим потенциалом роста, а другой с высоким CASH FLOW.

К первой категории относятся дома, которые недооценены и дома на FLIP.

Ко второй категории – дуплексы, дешевые отдаленные географически дома, дорогие кондо.

Например, купим дом в Бэрри за \$600,000 и на периферии за \$350,000.

		
Цена дома	\$600,000	\$350,000
Первоначальный взнос	\$120,000	\$70,000
Мортгидж	\$480,000	\$280,000
Налоги	\$4,800	\$4,200
Страховка	\$800	\$700
Аренда	\$2100	\$2000
Мортгидж в месяц	\$1875	\$1090
CASH FLOW	-\$240	\$500
ПРИБЫЛЬ		\$260

Продолжение статьи
на странице 8



Royal LePage Terrequite Realty Inc., Brokerage 211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8 416-496-9220

Rent To OWN Student Rental Multiunit * Barrie Hamilton Newmarket Oakville

WWW.REALESTATEFORCANADIANS.COM



5 СТРАТЕГИЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ



ALEX MOSHKOVICH
Broker

Real Estate Investor and Coach
Direct 647-459-9459

Эксперт по недвижимости на "Радио+"
Главный редактор журнала "Property & Finance Guide"
Организатор и руководитель Торонто Инвестор Форум



Property Finance



BUY, SELL, RENT in THORNHILL 647-459-9459 TorontoInvestorForum@gmail.com

HOUSES in BARRIE 705-990-0177

HOUSES in OAKVILLE 905-361-9098 ext 234



Начало статьи на странице 6

ЧЕРЕЗ 5 ЛЕТ

Цена дома	\$966,000	\$406,000
Мортгидж	\$422,000	\$246,000
Аренда	\$2400	\$2200
Мортгидж в месяц	\$1875	\$1090
CASH FLOW	-\$40	\$700
ПРИБЫЛЬ	\$660	
Прибыль после продажи	\$370,000	
Мортгидж		\$0
Аренда		\$2200
Налоги		\$350
Страховка		\$60
Мортгидж в месяц		\$0
ПРИБЫЛЬ		\$1,790

На примере выше показано как работает пара рост цены/cash flow

Цена дома	\$600,000	\$600,000	\$350,000	\$350,000	\$350,000
Первоначальный взнос	\$120,000	\$120,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000
CASH FLOW	-\$240	-\$240	\$500	\$500	\$500
ПРИБЫЛЬ	\$1,020				

ЧЕРЕЗ 5 ЛЕТ

Цена дома	\$600,000	\$600,000	\$350,000	\$350,000	\$350,000
Первоначальный взнос	\$120,000	\$120,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000
CASH FLOW	-\$40	-\$40	\$700	\$700	\$700
ПРИБЫЛЬ	\$2,020				

ПОСЛЕ продажи двух домов

CASH FLOW			\$1790	\$1790	\$1790
ПРИБЫЛЬ	\$5,370				

Таким образом, наша семья будет зарабатывать \$5,370 в месяц. С учетом того, что деньги были взяты под залог дома, выплата составит \$1,330 в месяц. То есть наша пара получила ежемесячный доход в \$4,040, не вложив и цента. Вы скажете, а если произойдет падение цен? Тогда наша пара бу-

дет довольствоваться более скромной прибавкой в \$1,000, при этом мортгидж будет уменьшаться на \$3,500 ежемесячно.

Как видите, это беспроигрышный вариант! Только сумма выигрыша меняется. Лично я считаю, что к сумме \$4,000 мы придем намного быстрее.

Если не продавать дома, а просто рефинансировать, то годовая прибыль со временем станет шестизначной.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

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. Нельзя просто покупать недвижимость, потому что все покупают, это надо делать правильно и со строгим расчетом, проверив все возможные сценарии к подобранной вами стратегии. Позвоните мне, и я бесплатно проконсультирую вас, как этого добиться в вашем конкретном случае.

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

**Подробности на семинаре
27 марта в Лебовик центре,
расположенном по адресу:
9600 Bathurst street.**

Позвоните мне,
чтобы зарезервировать места.

RIGHT AT
HOME
REALTY INC.

REAL ESTATE BROKERAGE

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



House Of The WEEK!!!

RICHMOND HILL **\$2,795,999**



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.



СЕКРЕТЫ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Не секрет, что большинство мировых состояний были сделаны на инвестициях в недвижимость. Именно этот вид инвестиций давно стал основным инструментом приумножения денег. Конечно, есть и другие виды инвестиций, и порой они приносят отличный доход, но инвестиции в недвижимость являются наиболее безопасными, а при правильном подходе и полностью исключают возможность потери денег.



Тем не менее не стоит забывать, что этот вид инвестиций требует не меньших знаний и опыта, чем, скажем, рынок ценных бумаг или игра на рынке Forex. Многие наши соотечественники, к сожалению, ошибаются, называя инвестициями банальную спекуляцию, приносящую неплохие дивиденды во время роста цен и, как уже неоднократно случалось в мировой практике, оборачивающуюся павальными банкротствами в период стагнации и падения рынка.

В реальности инвестиции в недвижимость - это точная наука, целью которой является планомерное приумножение капитала, с использованием схем, исключающих возможность потери денег. Вопросом, на

который не даст вам точный ответ ни один специалист в области инвестиций в недвижимость остаётся цифра, насколько увеличится ваш капитал за определённое количество времени. Это зависит от множества факторов, точно просчитать которые невозможно. Очевидно лишь то, что эта цифра в долгосрочной перспективе в десятки раз превышает доходность всевозможных государственных облигаций, банковских депозитов и пенсионных фондов.

Надёжные инвестиционные стратеги не сделают вас богатыми в один день, что порой случается на рынке ценных бумаг, но и исключают возможность остаться у разбитого корыта, потеряв все свои сбережения.

Ключевыми факторами, влияющими на доходность инвестиций в тот или иной регион и тот или иной вид недвижимости, являются:

- 1 Усреднённое подорожание региона
- 2 Соотношение арендных ставок к стоимости недвижимости
- 3 Возможность использования кредитного плеча
- 4 Развитие региона и прирост населения
- 5 Налоговая политика
- 6 Законы, регулирующие сделки с недвижимостью
- 7 Стабильность политической и финансовой системы в целом

Вот именно те киты, на которых базируется выбор места и вида инвестиции в недвижимость.

Также есть ещё некоторые постулаты успешной инвестиции:

Опытный инвестор старается минимально использовать или не использовать вовсе свой собственный капитал, по максимуму оперируя заёмными средствами.

Никогда не ставит точные сроки окончания инвестиционного цикла: продавать следует тогда, когда рынок наиболее для этого благоприятен, а не тогда, когда вдруг понадобились деньги.

Приобретённая недвижимость должна ocupar сама себя, то есть при сдаче в аренду получаемая арендная плата должна полностью покрывать затраты на выплату кредита и содержание недвижимости.

Никогда не примеряйте приобретаемую недвижимость на себя, недвижимость может быть абсолютно не пригодна для вас, но при этом оставаться великолепной инвестицией.

Недвижимость должна быть застрахована.

Если вышеуказанные факторы соблюдены, то вы в полной безопасности. Вам не страшны стагнации и падения рынка, ваши вложения надёжны и со временем принесут вам отличную прибыль.

Я занимаюсь инвестиционными сделками в недвижимость более 20 лет. И часто слышу одни и те же высказывания: «Инвестиции в недвижимость - удел богатых», «У нас на это нет денег», «Мы не инвестируем, потому что боимся брать кредит» и т.д.

Первой моей инвестицией была покупка коттеджа, стоимостью 75,000 в штате Пенсильвания более 20 лет назад. Для покупки тогда мне понадобилось чуть более 5,000 долларов. Конечно, с тех пор времена изменились, и начать инвестировать с 5,000 практически невозможно, тем не менее я часто сталкиваюсь с тем, что люди, заинтересованные в инвестициях в недвижимость, абсолютно неправильно оценивают свои возможности. Очень часто ко мне обращаются клиенты, которым удалось скопить сумму в 60-70 тысяч долларов, и они планируют инвестировать эти деньги, при этом дом, в котором они проживают, имеет лишь незначительный, по сравнению с полной стоимостью дома, мортгидж и, соответственно, они имеют возможность рефинансировать недвижимость или оформить кредитную линию и использовать эти деньги для инвестиции.



Не стоит забывать, что мечта каждого из нас иметь собственный дом без платежей по мортгиджу, абсолютно не означает не иметь мортгидж. Надо лишь сделать так, чтобы деньги, одолженные у банка под залог дома, приносили доход, который будет перекрывать возникшие платежи. Высшим пилотажем инвестиционных сделок является купить недвижимость, не достав из кармана ни цента, и при этом не получив дополнительных ежемесячных платежей по кредиту. Звучит фантастически, тем не менее мы делаем это практически каждый день.

Полтора года назад нам удалось собрать под одной крышей команду опытных профессионалов, позволяющих существенно облегчить жизнь потенциальных инвесторов. Тут вы найдёте финансистов, решающих самые сложные финансовые задачи, юристов, которые грамотно оформят вашу покупку, бухгалтера, который даст вам грамотный совет по минимизации налогов, ну а я и моя команда занимаемся подбором инвестиционной недвижимости.



В последний год мы значительно расширили круг нашей деятельности, и хотя, как и прежде, приоритетным направлением является выкуп пулов квартир в кондоминиумах Торонто с последующим распределением их среди инвесторов, теперь мы также занимаемся земельными участками, строительством и менеджментом сдаваемой в аренду недвижимости.

Каждый месяц в офисе компании мы проводим семинары, на которых рассказываем как правильно инвестировать в недвижимость и избежать дорогостоящих ошибок. Следующий семинар, посвященный инвестициям в квартиры на начальном этапе строительства, состоится 16 марта. Зарегистрироваться на семинар можно на сайте компании WWW.INVESTCONNECT.CA или по телефону **416-832-8343**. Кроме этого, в ближайшее время мы предоставим нашим клиентам возможность слушать семинары в режиме online и просматривать архив семинаров.

Также приглашаю вас посмотреть архив телепередач с моим участием и почитать другие статьи на моём персональном сайте WWW.REMLIS.CA. Для этого надо зайти на страничку **МОИ ПУБЛИКАЦИИ в русскоязычной версии сайта.**

Maxim Baginskiy

Cell: 416-832-8343

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**

**Следующий семинар
16 МАРТА**

**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



Toronto Investor FORUM

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Семинары и Обмен опытом

Location:  Joseph & Wolf Lebovic
Jewish Community Campus
UJA Federation of Greater Toronto

Date: **March 27, 2017**
Monday 19:00

В программе:

- 1. Новая стратегия,
как стать финансово независимым за 3 года*
- 2. Инвестиции в Лондоне (Онтарио)*
- 3. Как выгодно продать кондо*
- 4. Три способа накопить деньги на высшее образование детей*

Choose the **RIGHT STRATEGY!**

Для резервирования мест звоните по телефону:

647 - 459 - 9459

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

**time
and
space** CONDOMINIUMS

Пора, время пришло.

Строительство кондо-квартир на улицах Front и Sherbourne.

РЕГИСТРИРУЙТЕСЬ СЕЙЧАС: PEMBERTONGROUP.COM



Pemberton

Everything a home should be

5 ПРИЧИН купить дом в Кесвике

**Здравствуйте,
меня зовут Наталья Слобидкер!**

Я профессиональный full-time риэлтор, сертифицированный эксперт по переговорам, специализируюсь на предпродажной подготовке недвижимости, разработке стратегии продаж и СВЕДЕНИЮ РИСКОВ ОПЕРАЦИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ К МИНИМУМУ.

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

Еще год назад, когда я произносила название этого города, большинство моих собеседников спрашивало, что это такое и с чем это едят.

А сегодня тут один из самых бурных рынков недвижимости. Дома, аналогичные тем, которые стоили 2 года назад в районе \$370,000, продаются сейчас за \$660,000-680,000. Это очень большой прирост, даже для этого сверхбурного года.

Так что же такого особенного в этом тихом городишке?



1. РАСПОЛОЖЕНИЕ (ДА, ДА, ПРЕСЛОВУТЫЙ LOCATION!)

Город находится в 40 минутах к северу от Торонто, всего в 15 минутах к северу от Нью-маркета. Прошлым летом к нему довели шоссе 404, дающее прямой доступ к Торонто, а до ближайшей станции пригородного поезда GO всего 15 минут. Всё это делает город привлекательным для тех, кто работает в центре Торонто.

2. ВСЕ ВОЗМОЖНЫЕ ВИДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

На такой небольшой площади цены на недвижимость в Джорджине, частью которого является Кесвик, колеблются от пары сотен тысяч до нескольких миллионов. Соответственно, рынок недвижимости в этом районе удовлетворяет запросам людей самых разнообразных требований и разного уровня достатка. Здесь можно найти всё в диапазоне от скромного таунхауса до многомиллионного поместья с лесом и выходом к озеру.

Вот такой, например:



При этом соотношение стоимости и того, что получаешь, остаётся весьма резонным в сравнении с другими городами.

3. РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

Большинство потребителей рынка недвижимости — это семьи с детьми, ищущие жильё, где можно всем комфортно расселиться и осесть на достаточно длительный срок. Как правило, подразумевается отдельно стоящий дом. Для этой категории покупателей также важно относительно легко

добираться до работы и иметь возможность всестороннего развития детей.

Они будут приятно удивлены тем, что местный рынок недвижимости пока еще предлагает detached homes по умеренным ценам в сравнении с аналогичными регионами страны.

При этом город может похвастаться впечатляющим ассортиментом таких услуг, как крупные торговые центры, рестораны, объекты развлечений. И конечно же, разнообразием школ, включающим католические и школы с погружением во французский язык. В дополнение ко всему, лёгкий доступ к оживленному северу Торонто делает Джорджину фаворитом путешественников.

4. БЕСКОНЕЧНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ОТДЫХА НА ПРИРОДЕ... НЕ ВЫЕЗЖАЯ ИЗ РОДНОГО ГОРОДА

Как уже было упомянуто, Джорджина, частью которой является Кесвик, представляет собой группу растущих общин, включающую в себя помимо Кесвика, Sutton, Pefferlaw, Jackson's Point, Udora and Port Bolster. Эти городки предлагают уникальный баланс комфорта городской жизни и доступа к первозданной природе. Жители этих поселений могут наслаждаться идиллией сельской жизни, свободной от напряжения и суеты большого города, без необходимости поступаться удобствами.

Для выбравших Кесвик своим домом открываются многочисленные возможности для активного и пассивного отдыха и



развлечений на озере Симко, в близлежащих провинциальных парках и зонах отдыха. Живущие тут частенько говорят: «мой дом — мой коттедж». И ведь действительно, зачем нужен коттедж, если до озера зачастую можно дойти пешком?

Апологеты здорового образа жизни оценят близость и разнообразие местных ферм, предлагающих свежайшие продукты, выращенные своими руками.

Стоит отдельно отметить, что Джорджина также известна как столица подледной рыбалки Канады. Поэтому, когда наступают холода, тысячи рыбаков собираются тут, чтобы испытать свою выдержку и удачу, небезосновательно надеясь на богатый улов самых разных видов рыб, обитающих в ледяных водах Симко.

**5. РЯДОМ СО ВСЕМ ЧТО ВАМ НУЖНО...
НО НЕ СЛИШКОМ БЛИЗКО**

Кесвик — это идеальное место для тех, кто хочет совместить «лучшее из всех миров».

И тем, кто ценит уют и приватность, и тем, кто ищет развлечений, и тем, кто не может без комфорта современного города, и тем,



кому важна близость к природе — этот уникальный город может предложить что-то им всем и каждому в отдельности:

- *Наличие устоявшейся инфраструктуры*
- *Удобное транспортное сообщение*
- *Близость к деловому центру большого города*
- *Близость к естественному водоему*

Именно то, что тут собраны ключевые определяющие ценности недвижимости, и является причиной взрыва строительной

деятельности и невиданного взлета цен. А то, что эти районы только начали реализовывать свой потенциал, позволяет мне предположить, что эта тенденция роста цен сохранится здесь на многие годы. Это значит, что купившие сегодня тут скромный по своей стоимости дом, уже через несколько лет вполне могут обнаружить себя владельцами миллионной недвижимости.

Если вы заинтересовались этим чудесным местом, или вас интересует профессиональный анализ потенциала другого места, которое вы рассматриваете для жизни, звоните мне: 416-333-7418

**Наталья Слобидкер
416-333-7418**

**Real Estate, Sales Representative,
Top producer 2014, 2015
Master Certified Negotiation Expert
Canadian Certified Staging Professional
Pre-serve Renovation expert
Upperside Real Estate**

Все, что вам надо - под одной крышей

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

ЕСЛИ ВЫ ПРОДАЕТЕ:

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

ЕСЛИ ВЫ ПОКУПАЕТЕ:

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

ЕСЛИ ВЫ ИНВЕСТИРУЕТЕ:

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

cell: **416.333.7418**

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

КАК ВЫГОДНО СНЯТЬ КВАРТИРУ В БОЛЬШОМ ТОРОНТО

Эта статья адресована тем, кто подыскивает себе квартиру в кондоминиуме в аренду на срок 1 год или более.

Более 2,500 рентовочных квартир только в кондоминиумах сегодня предлагаются вашему вниманию в Большом Торонто, причем более чем 2,000 из них находится в самом городе (данные Toronto Real Estate Board), предоставляя вам широкий выбор как в плане месторасположения, так и в плане диапазона цен.

Но даже если ваш бюджет условно не ограничен, и вы можете снять квартиру абсолютно в любом районе, это совсем не означает, что нужно переплачивать вместо того, чтобы не торопиться и найти наилучший для вас deal.

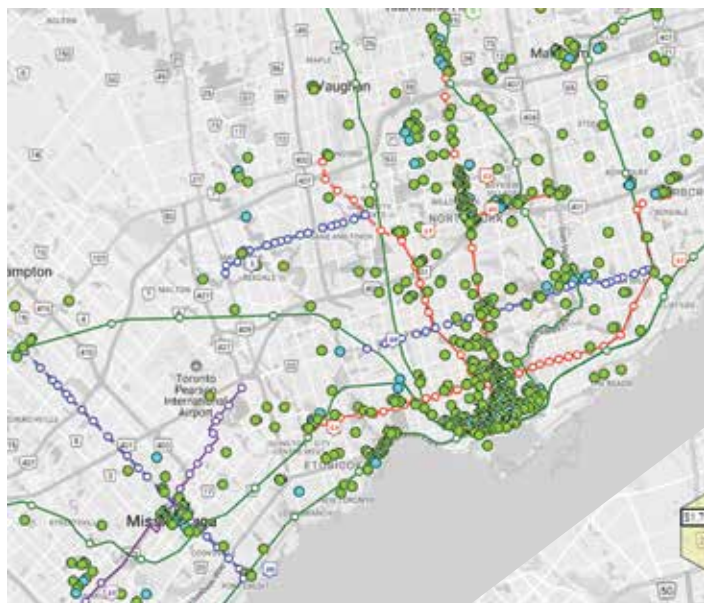
Так как же найти подходящую вам квартиру по хорошей цене?

Давайте разберемся, из чего состоит средняя цена, на аренду квартир в частности?

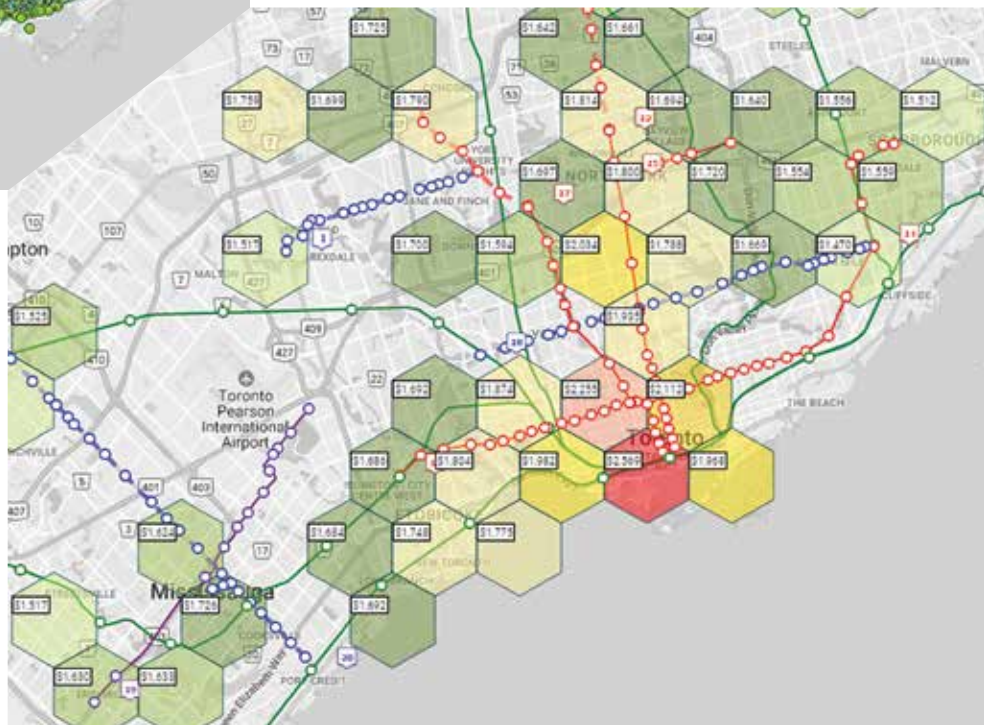
Средняя цена отдельно взятого района равняется сумме всех цен деленную на количество предложений в этом районе.

Таким образом, как правило, средняя цена состоит из

- 1 Более низких цен,
- 2 Цен, приблизительно равных среднему значению, и
- 3 Цен выше среднего, компенсирующих низкие цены.



Как правило, определившись с предполагаемым районом проживания, вы начинаете поиск в рамках заданного вами бюджета. Средняя стоимость аренды квартиры с 1 спальней и кабинетом (Den), например, в разных районах города может варьироваться от \$1,400 до более, чем \$2,500 в месяц, предлагая вам на выбор массу различных вариантов как в плане расположения, так и в плане качества жилья. Квартиры, расположенные в районах с хорошей транспортной развязкой, находящиеся в районах престижных школ, в пешей досягаемости банков, магазинов и ресторанов (WalkScore), пользуются большим спросом и стоят дороже.



Естественно, что нас будет интересовать первая категория – категория цен ниже среднего, поскольку мы не хотим переплачивать.

Как же мы сможем найти квартиры, владельцы которых просят за рент меньше других, ведь ни в системе MLS (realtor.ca), ни во внутренней системе риелторов не существует фильтра для такого сравнительного поиска?! Мой вебсайт Horseshoe Real Estate (horseshoerealestate.com) имеет такую возможность.

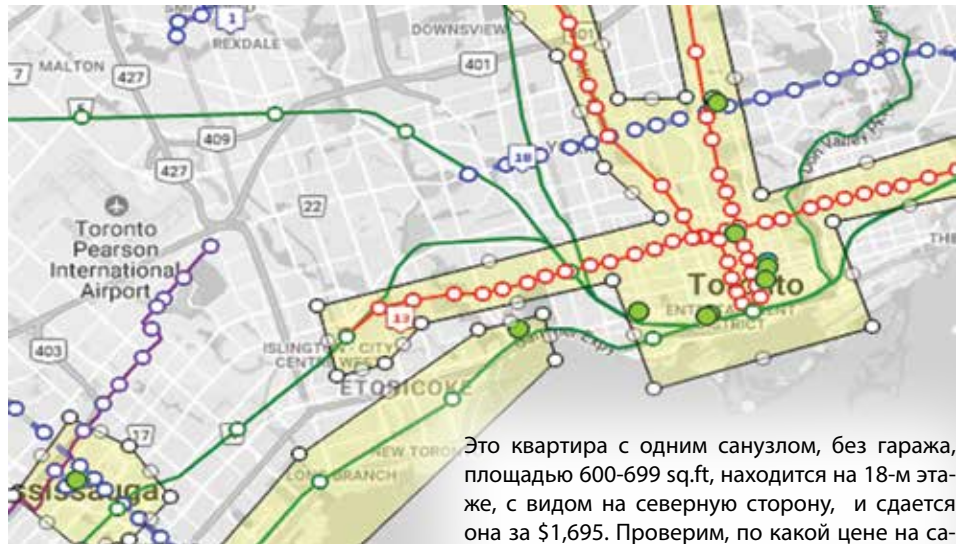
Давайте теперь продолжим поиск для квартиры с 1 спальней и кабинетом (Den), и из более чем 1,300 вариантов предлагаемых для аренды в системе TREB, мы попробуем найти те, что сдаются ниже их реальной рыночной цены. Причины, по которым квартира может сдаваться ниже рыночной цены, могут быть разные. Это и так называемый "motivated seller", и простое незнание рыночных цен, и другие, мы их рассматривать здесь не будем.

Итак, допустим, наш бюджет \$1,600-\$1,800/м, и мы хотим найти себе односпальную квартиру с кабинетом (Den) в пешей досягаемости от метро или GO Station, не более чем в получасе езды от центра Торонто. Выполним поиск и получим примерно такую картину, с более чем 100 предложениями.



А теперь воспользуемся нашим фильтром и попросим программу выделить только те из них, которые сдаются по цене ниже средней, которую мы знаем из статистики, накопленной нами в базе данных, и аналитической обработки, проводимой сайтом.

Получаем потенциальных 14 кандидатов, большей частью в даунтауне Торонто:



Это квартира с одним санузлом, без гаража, площадью 600-699 sq.ft, находится на 18-м этаже, с видом на северную сторону, и сдается она за \$1,695. Проверим, по какой цене на самом деле подобные квартиры, в этом же доме, сдавались в недавнем прошлом.

А теперь, на выбор, рассмотрим один из предложенных вариантов. Для сравнения возьмем квартиру на 98 Lillian St, Toronto M4P2Y3 (MLS #C3704996). Расположена она в новом доме недалеко от Yonge St & Eglinton Ave, всего в нескольких минутах ходьбы от станции метро.



Statistics & Counts

Field	Count	Mean (Average)	Median	Mode	Low	High
List Price	11	\$1,786	\$1,800	\$1,700	\$1,695	\$1,895
Original Price	11	\$1,811	\$1,800	\$1,800	\$1,700	\$1,900
Sold Price	11	\$1,784	\$1,775	\$1,750	\$1,695	\$1,895
%Difference	11	100	100	100	95	104
Taxes	0	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Bedrooms	11	1	1	1	1	1
Washrooms	11	1	1	1	1	1
Days on Market	11	25	30	35	3	58

* Calculations are performed excluding zero and null values

Получаем среднюю стоимость порядка \$1,784/м, то есть на \$89/м дороже Asking Price, что делает это предложение достаточно выгодным, экономя вам более \$1,000 в год!

Это лишь один из примеров, который должен вам дать общее представление о возможностях анализа рынка аренды жилья, который я провожу, помогая своим клиентам найти наиболее выгодные предложения на рынке.

Обращайтесь за бесплатной консультацией, и я помогу вам найти жилье на выгодных условиях, сэкономя вам сотни или даже тысячи долларов, как на аренде, так и на покупке.

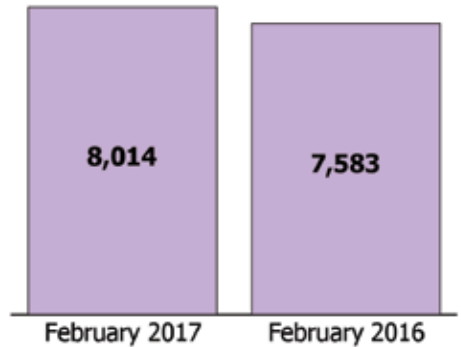
Yuriy Setko
Sales Representative
Royal LePage Terrequity,
Brokerage
c. 647-640-7557
e. yuriy.realestate@gmail.com
www.HorseshoeRealEstate.com

Обзор рынка недвижимости

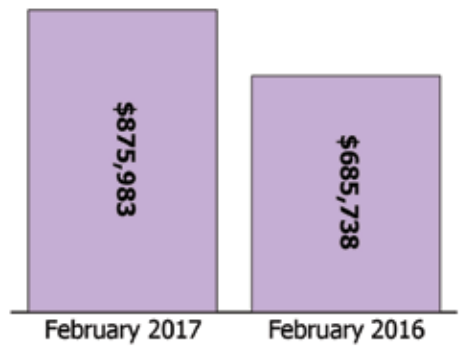
Sales Up & Listings Down in February

TORONTO, March 3, 2017 – Toronto Real Estate Board President Larry Cerqua announced that Greater Toronto Area REALTORS® reported 8,014 residential sales through TREB's MLS® System in February 2017. Despite the fact that February 2016 had one more day due to the leap year day, this result was up on a year-over-year basis by 5.7 per cent compared to 7,583 sales reported last year.

TREB MLS® Sales Activity ^{1,7}



TREB MLS® Average Price ^{1,7}



Economic Indicators

Real GDP Growth ⁱ			
Q3	2016		3.5%
		▲	

Toronto Employment Growth ⁱⁱ			
December	2016		(0.4%)
		▼	

Toronto Unemployment Rate			
December	2016		6.8%
		▼	

Inflation Rate (Yr./Yr. CPI Growth) ⁱⁱ			
January	2017		2.1%
		▲	

Bank of Canada Overnight Rate ⁱⁱⁱ			
February	2017		0.50%
		--	

Prime Rate ^{iv}			
February	2017		2.70%
		--	

Mortgage Rates February 2017			
1 Year	--		3.14%
3 Year	--		3.39%
5 Year	--		4.64%

Sources and Notes:

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

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

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

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

"The February statistics tell me that many Greater Toronto Area households continue to view home ownership as a great long-term investment. The high demand for ownership housing we're seeing is broad-based, with strong sales growth for most low-rise home types and condominium apartments. This makes sense given the results of a recent consumer survey undertaken for TREB by Ipsos, which found an even split between intending first-time buyers and existing homeowners who indicated that they were planning on purchasing a home in 2017," said Cerqua.

While the demand for ownership housing grew over the past year, new listings entered into TREB's MLS® System in February were down on a year-over-year basis by 12.5 per cent to 9,834.

The MLS® HPI Composite Benchmark Price was up by 23.8 per cent compared to February 2016. Similarly, the average selling price was up by 27.7 per cent year-over-year to \$875,983. Annual rates of price growth continued to be strongest for low-rise home types, particularly detached houses. Growth rates for condominium apartment prices were also in the double digits, likely a result of strong demand from first-time buyers.

"The listing supply crunch we are experiencing in the GTA has undoubtedly led to the double-digit home price increases we are now experiencing on a sustained basis, both in the low-rise and high-rise market segments. Until we see a marked increase in the number of homes available for sale, expect very strong annual rates of price growth to continue," said Jason Mercer, TREB's Director of Market Analysis.

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

	2017	2016	% Chg.
Sales	8,014	7,583	5.7%
New Listings	9,834	11,234	-12.5%
Active Listings	5,400	10,902	-50.5%
Average Price	\$875,983	\$685,738	27.7%
Average DOM	13	21	-38.1%

Sales & Average Price By Major Home Type ^{1,7} February 2017

	Sales			Average Price		
	416	905	Total	416	905	Total
2017						
Detached	793	2,928	3,721	\$1,573,622	\$1,106,201	\$1,205,815
Semi - Detached	199	452	651	\$1,085,484	\$712,276	\$826,359
Townhouse	257	908	1,165	\$671,243	\$653,584	\$657,480
Condo Apartment	1,632	728	2,360	\$515,424	\$404,460	\$481,194

Year-Over-Year Per Cent Change

Detached	-6.8%	6.0%	3.0%	29.8%	35.4%	32.5%
Semi - Detached	-16.0%	-6.2%	-9.5%	27.6%	33.2%	29.4%
Townhouse	2.4%	7.7%	6.5%	15.7%	32.4%	28.0%
Condo Apartment	14.0%	20.3%	15.9%	18.2%	23.6%	19.2%

Proudly Canadian Owned and Operated
1396 Don Mills Rd Suite B121, Toronto, ON, M3B 0A7

RIGHT AT HOME
REALTY INC.

www.RightAtHomeRealty.com

Right At Home Realty Inc., Brockerage
**#1 BROKERAGE IN THE GTA
3 YEARS IN A ROW!**

**КУПЛЯ
ПРОДАЖА
АРЕНДА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Lana CHURKIN
REAL ESTATE BROKER

C: **647.281.4368**
O: **416.391.3232**





RIGHT AT HOME
REALTY INC.

RAH
5 Year Award 2015

Юлия Житкова
АГЕНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ
647-404-6508
www.homes4faircommission.com
juliahomes@outlook.com

Julia Jitkova
SALES REPRESENTATIVE

ПОЗВОНИТЕ ЮЛИИ!
ЮЛИЯ - ЭТО ЗНАНИЕ, ЧЕСТНОСТЬ и СПРАВЕДЛИВЫЕ КОМИССИОННЫЕ

Внимание инвесторы и строители!

Condo Townhouse в Mississauga \$424,000



Светлый и просторный Open Concept Condo Townhome площадью 1450 sf с 3 спальными комнатами в небольшом комплексе с эффективным менеджментом в хорошем районе города. Низкая ежемесячная плата. Удобное расположение. Очень близко к школам, церквям и торговому центру. Очень просторные комнаты, паркетные полы, два парковочных места. Керамика в Фойе & Walk-Out на балконе из гостиной и многое другое ...

Отдельный дом на Yonge & Steeles \$899,000



Главное - это местоположение!
Кирпичное бунгало на БОЛЬШОМ ЛОТЕ 57 x 119 sf. 3 + 3 спальни и 2 ванной комнаты. Много новых домов вблизи! Некоторые новые дома проданы за \$2.98 миллиона! Прекрасная собственность для инвестора и строителя. Живи сегодня, а строй позже! Чистый отделанный подвал с 3 спальными и отдельным входом, может принести дополнительный доход.

СПОКОЙСТВИЕ, ТОЛЬКО СПОКОЙСТВИЕ!
С ПРАВИЛЬНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩЬЮ

T B A *Taylor, Baber & Associates*
Professional Corporation

PERSONAL INJURY AND
COMMERCIAL LITIGATION

Квалифицированные русскоязычные
канадские юристы с многолетним
опытом в судебных исках

Michael Taylor, B.A.
Managing Partner

Компетентная помощь в:

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

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

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






Как выгодно ПРОДАТЬ КОНДО

Многие из нас являются владельцами не только домов, но и квартир в Торонто. Цены на квартиры долгие годы оставались практически неизменными. Всему виной базовые принципы экономики, а точнее – соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости.

Ещё несколько лет назад средняя цена двухспального дома в Торонто составляла \$500,000, в то время как цена двухспального кондо составляла около \$450,000. Учитывая, что процент по ипотеке в то время был достаточно низким – 3%-3.5%, то разница в \$50,000 незначительно сказывалась на ежемесячных выплатах, и поэтому многие покупатели недвижимости предпочитали приобретать именно дома, а не кондо. Однако в прошлом году спрос на кондо стал гораздо выше. Связано это с нехваткой доступного предложения на рынке недвижимости. С введением новых правил по квалификации на получение ипотеки с 17 октября прошлого года, цены на квартиры в Торонто резко поднялись на радость их владельцам. Тем не менее, как и в любой сделке купли-продажи, можно продать своё жильё с выгодой для себя или с выгодой для покупателя. Ниже я расскажу, как получить максимальную прибыль при продаже своего кондо в данных рыночных условиях.

1 ГРАМОТНАЯ ОЦЕНКА. Одна из наиболее важных составляющих успешной и выгодной продажи – это грамотная и адекватная оценка вашей недвижимости на сегодняшний день. Если оценить квартиру ниже, чем за неё готов заплатить покупатель, то вы рискуете недополучить свою прибыль. С другой стороны, если переоценить – то квартира будет долго стоять на рынке и в итоге продается дешевле своей актуальной стоимости.

Правильная оценка недвижимости определяется комбинацией различных качеств вашего агента. Это и специализация агента в данном районе, знание конкретных рыночных условий, опыт успешных продаж и уме-

ние предсказать поведение покупателей на рынке. Поэтому очень важно выбрать правильного агента.

2 ЧИСТОТА И БЕЗУПРЕЧНОСТЬ. Презентация вашей квартиры наилучшим образом необычайно важна. Дом должен быть не просто чистым, а безупречно чистым. Любая деталь может сказаться на том, какое впечатление ваша квартира произведет на потенциального покупателя. Если в квартире не прибрано, много лишней мебели или хлама, то у покупателя может сложиться мнение, что эта квартира либо слишком мала, либо просто не для него. Поэтому важно оставить только ту мебель, которая подчёркивает размеры и достоинства квартиры и выгодно скрывает недостатки планировки, если такие имеются.

Staging является довольно распространённой услугой риелторов, используемой для меблировки и украшения пустой квартиры. Многим покупателям бывает сложно самим представить, войдёт ли в данную спальню их любимая queen size кровать, или как можно расставить мебель в пустой гостиной. Именно поэтому покупателям



Фото гостиной ДО Staging

нужно показать возможные варианты меблировки квартиры с самой выгодной стороны. Однако staging можно использовать и в квартире с уже существующей мебелью. Грамотный риелтор знает, как лучше всего расставить вашу мебель и какие предметы интерьера лучше поменять на время показа квартиры. Такие мелочи как постельное бельё, подушки на диване, красивый ковер в гостиной, современные шторы, картины и несколько стильных предметов декора сделают любую квартиру более желанной в глазах покупателей. Залог успешной продажи – это когда покупателям не к чему придираться. Помните – свежеевыкрашенные в нейтральный тон стены творят чудеса. Если на покраску квартиры нет средств, времени или возможности, то хотя бы проверьте, чтобы всё в квартире работало исправно, т.е. дверцы шкафов нормально открываются и закрываются, посудомоечная машина не течёт, полки в кухонных шкафах все на своих местах, а в ванной комнате нигде нет плесени.

Такие, казалось бы, мелочи могут серьезно подпортить впечатление от квартиры у потенциальных покупателей и дать им повод торговаться по цене.



Фото гостиной ПОСЛЕ Staging

Даже если вам придется нанять кого-то для ремонта и заплатить \$500 - \$1,000, это может потенциально принести вам выгоду в \$10,000.

3 ДОСТУП ДЛЯ ПРОСМОТРА. Итак, ваша квартира сияет блеском и чистотой, а вот на показ её вашего энтузиазма уже не хватает. С утра вам хочется поспать до 11, вечером – приготовить ужин и посмотреть телевизор, а в выходные вы приглашаете друзей на шумную вечеринку. Не давать возможность потенциальным покупателям смотреть вашу квартиру – это неизменный удар по вашему кошельку. Это связано с тем, что, если недостаточно человек смогут посмотреть вашу квартиру, ваш риелтор не сможет создать условия конкуренции.

Грамотному риелтору достаточно найти двух покупателей, готовых купить ваше кондо, чтобы продать его по самой выгодной для вас цене. Поэтому одна из ваших важнейших задач – это предоставить доступ в квартиру с 9 утра до 9 вечера без перерывов и выходных. Поскольку на сегодняшний день часто используется тактика определения специального дня для презентации офферов (set offer date to create multiple bids on the property), то показ вашего жилья займет не больше недели. Во время этой недели мы рекомендуем не готовить дома, своевременно подтверждать заявки на просмотр, покидать квартиру на время показа и сделать вашу квартиру максимально доступной для просмотра.

4 ЭФФЕКТИВНЫЙ МАРКЕТИНГ.

Грамотный маркетинг заключается не только в рекламе, привлекающей покупателей, но и в правильной подаче недвижимости для привлечения их риелторов.

Не многие об этом задумываются, но 90% покупателей используют своего собственного агента при покупке недвижимости. Глядя на описание квартиры с фото, агенту достаточно 3 секунды, чтобы определить, добавить этот объект в список квартир для показа покупателю или – пропустить. Первое, что бросается в глаза как конечному покупателю, так и его агенту – это главная фотография. Она должна заинтересовать, произвести положительное впечатление и привлечь внимание к самому листингу. Часто для главной фотографии выбирают фото билдинга снаружи. По моему мнению, можно гораздо лучше использовать главную фотографию и показать преимущества самой квартиры, например, красивую кухню, гостиную или потрясающий вид из окна. Выберите, чем ваша квартира выгодно отличается от остальных, и убедитесь, что фотография это качественно отражает. Второе немаловажное правило – это предоставление грамотной, а главное привлекающей внимание информации о самой квартире. Обязательно должны быть указаны размеры всех комнат и описание их достоинств, таких как каменная столешница и современные приборы на кухне, новый ламинат в гостиной или walk-in шкаф в спальне.



Агент, специализирующийся на купле-продаже квартир в вашем районе, должен хорошо знать, как составить описание вашей квартиры для привлечения максимального числа потенциальных покупателей. Также у такого агента должен быть список самых активных агентов, специализирующихся на покупке квартир в данном районе. Активный агент свяжется с агентами потенциальных покупателей и представит вашу квартиру, вместо того, чтобы ждать, пока они отыщут её в системе. На первый взгляд, кажется, что это всё очень простые и банальные вещи, но вы удивитесь, если узнаете, сколько агентов, к сожалению, не придерживаются элементарных принципов продаж.

5 ВЫБОР ПРАВИЛЬНОГО АГЕНТА.

На сегодняшний день в GTA насчитывается порядка 40 тысяч риелторов. Выбрать того, кто подойдёт именно вам – непросто. Часто выбор падает на агента, которого рекомендовали друзья или родные. Убедитесь, что этот агент хорошо знаком именно с вашим районом. Если этот агент специализируется на пригородах, то, скорее всего, он или она мало знакомы с рынком Торонто. Это может повлечь за собой неправильное определение ценовой и маркетинговой политики, а соответственно, не дать вам возможность продать по самой выгодной цене. Очень важно выбрать риелтора, которому вы можете доверять. Если по какой-то причине общение с агентом вызывает у вас сомнения в его компетентности – ищите другого. Правильный агент должен уметь давать грамотные советы по приведению квартиры в товарный вид и иметь возможность предоставить Staging целиком или частично. Он или она должны быть знакомы с местными рыночными условиями и обладать техниками ведения переговоров и торгов.

Это, пожалуй, основные правила успешной продажи квартиры. В следующей статье я расскажу, как можно выгодно продать недвижимость с квартиросъемщиками.



За более подробной информацией и для получения грамотной оценки вашей квартиры обращайтесь по телефону - ниже.



Varia Bykova
Sales Representative
c: 647-890-2806
RE/MAX Ultimate Realty Inc., Brokerage
e: soldbyvaria@gmail.com
www.soldbyvaria.com



Защищайте свой доход!!!

Часть 2.

Уважаемые читатели, в одной из моих прошлых статей мы говорили о проблеме защиты вашего дохода в случае потери трудоспособности. Эту задачу решает страховой полис Disability Insurance.

К сожалению, Disability Insurance является единственным страховым продуктом, имеющим жесткую привязку ежемесячной выплаты от компании к вашему задекларированному доходу. Это значит, что человек, который показывает доход в \$2000 в месяц, не может получить от компании при страховом случае больше, чем \$2000 в месяц. Это правило существует для того, чтобы люди с невысоким доходом не брали полисы с очень высоким покрытием, существенно превышающим их реальный доход, и не калечились специально, чтобы сидеть дома и получать сумму, которую они реально никогда не зарабатывали.

Естественно, это абсолютно логичное ограничение, но из него следует одна большая проблема для большой категории граждан – для self-employed.

Те из нас, кто имеет корпорации или частный бизнес, стараются списать как можно больше, чтобы минимизировать налоги, и получается, что задекларированный доход намного меньше, чем реальный, на который живет семья. Очень часто я вижу ситуации у своих клиентов, когда семья живет на \$5000-\$6000 в месяц, а по документам Disability покрытие можно сделать только на \$2000-\$3000. При таком сценарии, если происходит страховой случай, семья неизбежно окажется в большом минусе, так как денег просто не хватит, чтобы покрывать все счета. Как я уже упоминал в прошлой статье, более 65% дефолтов по mortgage происходит из-за травмы или болезни и невозможности заемщика работать, то есть у людей отнимают дома из-за отсутствия надлежащей финансовой защиты.

Но решение данной проблемы есть. Называется это решение – Universal Loan Insurance – страхование кредитов. Этот полис является разновидностью Disability Insurance, то есть основанием для выплат является потеря трудоспособности. Однако размер ежемесячной выплаты со стороны страховой компании зависит не от дохода застрахованного, а от его обязательных платежей по кредитам. И эти платежи никак не влияют и не зависят от наличия платежей по Disability Insurance. То есть, если человек застрахован по классическому Disability полису на \$2000 в месяц, потому что он показывает маленький доход, и при этом он имеет полис Loan Insurance еще на \$3000 в месяц, то он будет получать от компании \$5000 в месяц. Соответственно, мы решили проблему недостаточной защиты для self-employed.

Universal Loan Insurance покрывает 125% платежа за mortgage, платежи за кредит или лизинг автомобиля, студенческие ссуды, минимальные платежи по кредитным карточкам и кредитным линиям и т.д.

Очень часто банки, оформляя вам кредитку или mortgage, «навешивают» вдогонку платеж за страховку, который якобы защищает вас в случае потери трудоспособности. Такие страховки всегда дороже и хуже, чем полис, которым вы сами владеете, не говоря уже о том, что банковский полис привязан к конкретному кредиту и теряется, если вы перешли в другой банк.

Например, если в Title на доме муж и жена, и платеж за mortgage составляет \$2000 в месяц, то банк по такой страховке будет платить \$1000 в месяц при потере трудоспособности мужа, а ваша персональная страховка будет платить \$2000 в месяц. Это – лишь один пример из многих. Если у вас есть какие-то постоянные платежи, кроме самого кредита в statement от кредитной карточки, кредитной линии или mortgage – звоните мне, вы переплачиваете или вообще платите в никуда.

Итак, подводя итог, я хочу сказать вам, что каждая семья должна иметь адекватную и достаточную защиту от потери



трудоспособности, чтобы в случае несчастья или болезни, вы и ваши близкие могли иметь тот же уровень жизни, что и прежде.

**Звоните мне по телефону
(647) 328-2914 для записи
на бесплатную консультацию.**

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: ПЛАВАЮЩИЕ МОРТГИДЖ-СТАВКИ снова становятся более популярными среди канадцев



Планируете оформить или обновить свой мортгидж? Тогда вам не помешает присмотреться к ипотечным кредитам с плавающей процентной ставкой.

Фиксированные ставки гарантируют вам, что месячные платежи останутся без изменений на весь период контракта для вашего займа. Плавающие, как следует из названия, могут изменяться. Плавающие ставки меняются вместе с прайм-ставкой – процентной ставкой, от которой финансовые институты рассчитывают кредиты для своих клиентов. Если банк решит повысить или понизить свою прайм-ставку, мортгидж-платежи вырастут или уменьшатся в соответствии с предварительно установленной процентной разницей выше или ниже прайма. Плавающие мортгиджи по определению являются более рискованными и низкими, чем фиксированные.

До сентября-октября 2016 года разница между фиксированной и плавающей ставками была крайне малой, а именно – всего 0.1 - 0.2%. В результате выбор мортгиджа с плавающей ставкой был менее очевиден.

Эта ситуация изменяется по двум основным причинам:

1 Разница между фиксированной и плавающей ставками снова увеличивается

Наиболее низкая фиксированная ставка по пятилетнему мортгиджу выросла на 0.25% с 1 ноября: с 2.19% до 2.44%, а для незастрахованных мортгиджей – ощутимо выше. Тем временем плавающие пятилетние ставки с начала года двигались в противоположном направлении. Сегодня лучшая доступная ставка для застрахованных мортгиджей равна 1.90% (прайм минус 0.80%). В некоторых ситуациях такая разница уже может оказать достаточно значительный материальный эффект.

Возьмём для примера среднюю стоимость дома в Торонто – \$727,920. При минимально разрешенном первоначальном платеже (downpayment) в 6.6% и 25-тилетнем сроке амортизации заёмщик сможет сэкономить на платеже около \$186 в месяц, если выберет плавающие 1.90%, а не фиксированные 2.44%. Если плавающая ставка не изменится, то за пять лет контракта общая сумма экономии составит \$11,160.

Брокеры в основном прогнозируют дальнейшее увеличение разницы между фиксированной и плавающей ставками в этом году, и вот почему:

- *Доходность государственных облигаций растёт, провоцируя повышение фиксированных мортгидж-ставок.* Облигации являются главным источником финансирования ипотечных кредитов, и банки уже долгое время переносят дополнительные расходы на потребителей. Отчасти давление на доходность канадских облигаций осуществляет рынок США, в котором инвесторы предполагают, что действия Дональда Трампа приведут к росту инфляции из-за увеличения государственных расходов для стимуляции экономического роста. Когда инфляция повышается, банки требуют более высокие проценты, чтобы сохранить свою прибыль. На рынке ценных бумаг это означает более высокую доходность облигаций. Вдобавок усилить тенденцию может Федеральная Резервная Система, которая в декабре повысила свою ключевую процентную ставку с 0.5% до 0.75%. Предполагается, что в этом году могут последовать очередные повышения, если экономика США продолжит демонстрировать активный рост.

- *Ключевая процентная ставка Банка Канады, которая влияет на плавающие ставки, не демонстрирует признаков изменения.* В отличие от Федрезерва, центральный банк Канады всё ещё выжидательно относится к экономическим показателям национального рынка, и пока нет никаких признаков грядущего повышения ставок. Так как прайм-ставки коммерческих банков связаны со ставкой Банка Канады, в ближайшем будущем не предвидится давления в сторону подъёма прайм-ставок.

2 Новые федеральные правила усложнили квалификацию под наиболее популярный пятилетний фиксированный мортгидж.

С октября прошлого года заёмщики, желающие получить пятилетний фиксированный мортгидж, обязаны пройти стресс-тест, чтобы доказать свою способность выплачивать кредит в случае повышения ипотечной ставки.

Такой же тест до этого проходили заёмщики, оформляющие плавающий мортгидж или фиксированный на срок менее пяти лет. Изменения правил уменьшили привлекательность фиксированного ипотечного продукта для заёмщиков, которые с трудом квалифицируются по новым требованиям. В итоге они могут переключиться на более низкий плавающий мортгидж.

Кроме этого, ужесточение правил страхования ипотечных кредитов, введенных в ноябре прошлого года, внесли огромный вклад в удорожание фиксированных мортгиджей. Из-за отмены страхования для всех операций рефинансирования, покупки недвижимости стоимостью более 1 миллиона, а также программ для рента кондоминиумов и домов на одну семью, коммерческие банки резко подняли ставки на данные мортгидж-продукты. Выше стали мортгиджи со сроком амортизации более 25 лет. К примеру, лучшие 5-летние фиксированные ставки на рефинансирование или при покупке недвижимости стоимостью выше 1 миллиона на сегодня находятся на уровне 2.7-2.8%

Разумеется, нет никаких гарантий, что разница между фиксированной и плавающей ставками продолжит увеличиваться, или что плавающие ставки не поднимутся в будущем. Покупатели, не желающие рисковать, могут выбрать фиксированную ставку, а те, кто предпочитает плавающие, должны убедиться в том, что они смогут себе позволить потенциальное повышение. Однако, если вы обладаете финансовой гибкостью и спокойно воспринимаете умеренный риск, плавающая ставка в этом году может стать подходящим и выгодным решением.

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

MORTGAGES

**Михаил
Тульченецкий**
Mortgage Broker, Ph.D., AMP

**Денис
Державец**
Mortgage Broker, AMP

**ЗВОНИТЕ
БЕСПЛАТНО**

**2180 Steeles Ave W. Suite 204
Concord, ON, L4K 2Z5**

1-855-761-7001

www.MORTGAGELEGKO.com



С нашим mortgage легко!

Постоянные эксперты программ: **MIX TV (канал Rogers 20)
"Радио Плюс" (AM1430)**



Northwood Mortgage Ltd.

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

2.44%-5 YRS FIXED, 1.90%-VARIABLE

Minimum mortgage amount applies, based on funded mortgage size. OAC, New business only, Not valid with any other offer or special promo. Prime=2.70% as of Mar 1, 2017, Insured Mortgage, Owner Occupied Property Purchase or Transfer Only. Rates are subject to change at any time without further notice.

Покупка кондо от строительной компании: можно ли обойтись без рисков и дополнительных затрат?

Тяжело представить себе договор купли-продажи, где цена, указанная на первой странице, не являлась бы окончательной ценой покупки, а дополнительные расходы безграничны, и где продавец не несет никаких юридических обязательств, которые заставляют его уведомить покупателя о дополнительных расходах во время сделки.

Тем не менее это привычная практика среди многих застройщиков многоквартирных (кондо) домов в Торонто и по всей Канаде.

Еще раз об этой проблеме я вспомнил, когда на прошлой неделе просматривал договор купли-продажи до начала строительства объекта в большом офисно-жилом комплексе в центре Торонто. Когда я подсчитал все дополнительные расходы, «спрятанные» в заявлении о раскрытии информации (дополнительная документация об объекте строительства, которая является коммерческой тайной, и раскрывается покупателю в момент подписания договора), о которых даже не было и намека в договоре купли-продажи, общая сумма дополнительных затрат составила около 49,000 долларов! 33-я страница договора купли-продажи этого объекта являются типичным предварительным договором купли-продажи квартиры в кондо. За свои немаленькие 837,500 долларов покупатель получает планировку без указаний размеров и гарантии площади помещения вместе с обязательством заплатить ряд скрытых и неограниченных расходов, таких как государственные налоги и сборы, стоимость метров общего назначения и коммуникации. Чтобы отбить охоту у покупателей и их юристов вчитываться в договор, он написан самым маленьким из возможных шрифтов.

Именно поэтому никто и не горит желанием вычитывать эти важные детали в таком огромном договоре. Но сумма в 837,500 долларов за квартиру в кондо (плюс дополнительные расходы), это далеко не все затраты, которые понесет покупатель.

Согласно Закону об обществах совладельцев многоквартирных домов от 1998 года, в момент подписания договора застройщик должен предоставить покупателю толстый том материалов, который содержит строительную документацию о предложенном многоквартирном объекте и заявление о раскрытии информации, которое включает 27 особых пунктов об объекте.

Насколько я могу судить, большая часть покупателей находит эту дополнительную документацию пугающей и непонятной, и они даже не удосуживаются прочесть ее.

Просматривая с моим клиентом предоставленную документацию на новый объект в центре, я обратил внимание на то, что после того, как проект зарегистрирован, все совладельцы должны выкупить у застройщика следующее:

- 1 до 6 гостевых апартаментов, за 200 000 долларов каждый и дополнительно объединенный налог с продаж, или 1 356 000 долларов за все, плюс заплатить процентную ставку в размере 8% в течение 10 лет;
- 2 жилищно-эксплуатационную службу за 565 000 долларов и дополнительно объединенный налог с продаж, плюс процентная ставка в размере 8% в течение 10 лет;
- 3 рекреационный центр за впечатляющие 11,3 млн долларов, подлежащие оплате без процентов в течение 10 лет.

Включая \$860,000 по процентным ставкам на гостевые апартаменты и эксплуатационную службу, объединение совладельцев должно в совокупности сумму чуть больше, чем 14 миллионов долларов в течение 10 лет владения этой собственностью.

Доля расходов моего клиента насчитывает 49,000 долларов, - около 6% от общей суммы покупки дополнительно. Ни один из этих расходов не был упомянут в офисе продаж, и, когда я подсчитал их для своего клиента, он был шокирован общей суммой расходов.

По моему опыту, этот проект переплюнул всех в сокрытии дополнительных затрат. Это проблема, которую, возможно, рассмотрят члены Ассоциации Стройиндустрии и Хозяйственного освоения земельных участков или Правительство. Однако действующие правила пока не несут никаких изменений в данной тенденции. И пока закон о раскрытии информации не изменен, покупатели могут себя обезопасить, предприняв следующие шаги:

- 1 поинтересоваться в офисе продаж о скрытых расходах перед тем, как что-либо подписать;
- 2 прочитать заявление о раскрытии информации и особенно Раздел 17 (о дополнительных затратах).

И самое главное, опытный адвокат может изучить договор купли-продажи и заявление о раскрытии информации в течение 10-ти дневного периода, когда еще можно расторгнуть договор после его подписания и опротестовать или вычесть часть несогласованных с покупателем дополнительных платежей.

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

Ведём дела на русском, украинском, английском и французском.

Адвокат Евгений Данканич

Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB

Tel: 416-939-5615

www.legim.ca

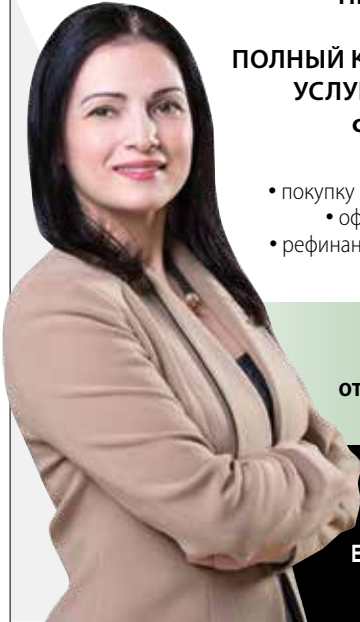
201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON.



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

Bayview Hill
ORTHODONTICS



**Dr. Seema
Sharma-Sayal**
BSc, DDS, D. Ortho
Orthodontist

905.23.SMILE
(905.237.6453)

www.BayviewHillOrtho.com
9665 Bayview Ave, Suite 6
Richmond Hill, ON, L4C 9V4

CURSIVE
HOME INSPECTION MADE ACCURATE

**CERTIFIED & INSURED
HOME
INSPECTOR**
Алексей Ревичев



416-268-4755

www.yourhomeinspection.ca



Right at Home Realty Inc.,
Brokerage

Experienced in Residential,
Commercial Real Estate,
Residential & Commercial Lease,
Business, Investment Properties,
Property Management



Hamilton,
Burlington, Ancaster,
Stoney Creek,
Flamborough

**ВЕРА
ВАСИЛЬЕВА**
Broker

905.637.1700 905.518.9881

severra@cogeco.ca
5111 New St, Burlington, ON.

**РАДИО
МЕГАПОЛИС
ТОРОНТО** ONLINE

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



24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ

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

WWW.MEGAPOLIS.CA

**Premier Care
Physiotherapy**
You deserve premier care



**PELVIC HEALTH
PHYSIOTHERAPIST**

Mary Kazem

Tel: **905.237.7174**

11685 Yonge St. Unit A106,
Richmond Hill, ON, L4E 0K7

**КРИМИНАЛЬНЫЙ
АДВОКАТ**

Кристоф Преображенский



**В УГОЛОВНОМ СУДЕ
ВЫ НАСТОЛЬКО ХОРОШИ,
НАСКОЛЬКО ХОРОШ
ВАШ АДВОКАТ.**

c: 416-580-1408

e: preolaw@bellnet.ca

t: 647-891-9776 (на русском)



**LUKEL
ACCOUNTING
SERVICES**

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



**Elena
Lukyanovich**
CPA, CMA

elena@lukelfs.com

www.lukelfs.com

647-261-6020

4646 Dufferin St, Unit #3

**СЕРГЕЙ
НАУМОВ**

*Сертифицированный гипнотерапевт,
член IACT*

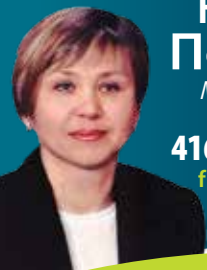
ПОМОЩЬ В ЛЕЧЕНИИ:

- хронической боли • бессонницы
- депрессивного состояния
- невроза (фобии)
- проблем с памятью
- избавление от курения

**ПОМОЩЬ
В ДОСТИЖЕНИИ
СПОРТИВНЫХ УСПЕХОВ
И В ПРОБЛЕМАХ
ВЗАИМОТНОШЕНИЙ**

416.937.3643

**MORTGAGE
INTELLIGENCE**



**Наталья
Попова**
Mortgage Agent

416.508.7877

f 905.761.9921

nataliya.popova@migroup.ca

www.migroup.ca

/brokers/Nataliya-Popova

1 - 555 Rivermede Road
Vaughan, Ontario L4K 4G8

Real Estate
Tours in Barrie



The City of
BARRIE

Move to Barrie, Invest in Barrie

**To reserve call: 647-459-9459 or
email: BarrieRealEstateTour@gmail.com**

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



**Предоставляем
финансирование:**

- First time home buyers
- Self-employed
- Investment properties
- Transfers from other lenders
- Mortgage refinancing



Диана Дружаева
Mobile Mortgage Advisor
Cell: 647 835-0934
Work: 647 468-7382
diana.drujaeva@cibc.com

*All mortgages are subject to credit approval. Conditions and restrictions may apply.
CIBC Cube Design & "Banking that fits your life." are trademarks of CIBC.

IVERIA
PAINTING.COM

OUR SERVICES:

- ♦ Interior/exterior
- ♦ Commercial
- ♦ Industrial
- ♦ Deck & patio staining
- ♦ Spray applications
- ♦ Epoxy floors & garages
- ♦ Flat roof thermo-plastic protection
- ♦ Heavy power washing
- ♦ Plastering
- ♦ Stucco removal
- ♦ Drywall repairs
- ♦ Sandblasting

Call us now!

416-618-3734

www.IveriaPainting.com

e-mail: iveria_canada@yahoo.com



Zhanna Pack
Professional
Corporation

INCOME TAX

CORPORATIONS • SELF-EMPLOYED

Zhanna Pack, CPA, CMA
Сертифицированный бухгалтер

416-570-0294

647-430-9810

- Полное бухгалтерское обслуживание для корпораций
- Notice To Reader Financial Statements
- Регистрация бизнесов и корпораций
- Консультации по банкротству и Consumer Proposal
- Налоговое планирование для бизнесов и корпораций

www.packcpa.ca | zhanna@packcpa.ca
www.rozvytok.ca | zhanna@rozvytok.ca

ПЕРВАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ **БЕСПЛАТНО** 4949 Bathurst St, Unit 219
(Bathurst / Finch)

**HOT DEALS
FOR
RENT**



Anna Alexandrovski

Sales Representative

t: 647-969-5950 e: RealEstateForCanadians@gmail.com
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
416-496-9220



МОЯ СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ – RENT

YOUNG & CUMMER \$1400

QUIET
RESIDENTIAL
AREA



Newly Renovated Bsmt Apr 3 Bedrooms 1 washroom, Separate Side Entrance, Quiet Residential Area. Stone Throw To Park & T.T.C., Short Walk To Subway, Modern Fin. W/ Fireplace, New Modern Kitchen, Upgraded Cabinet & Best Location At Yonge/Finch! 10 Mins Walk To Finch Subway.

YONGE & WELDRICK \$1500

EXCELLENT
LOCATION



Separate Main Floor Apartment 2 bedroom 1 washroom At The Back Of The House Facing The Backyard For Rent. Excellent Location! Close To All Amenities, Walking Distance To Bus Stations, Malls, Library, Hospital, Schools And Much More.

STEELES / BAYVIEW \$1400

LARGE
AND
BRIGHT



Location, Location! Large, Bright 2 Bedroom Basement Apartment With Ensuite Laundry And 1 Parking Spot In Desirable Newtonbrook Area, Separate Entrance. Steps To Steeles Ave. Close To Shops, Parks, Mall. TTC.

YONGE & SHEPPARD \$1600

BEAUTIFUL
BASEMENT
APARTMENT



Beautiful Basement Apartment With Above Grade Windows, Lots Of Daylight In Fairly New 2 Storey Detached Home. Claude Watson, Cardinal Carter And Earl Haig School District. Great Size Room, Bright, Super Clean. Separate Entrance. Open Concept Kitchen And Living Room With Gas Fireplace. 2 Large Br And 4 Piece Bath.

YONGE ST & CENTRE ST \$1430

BRIGHT
AND COZY



Charming Vintage Second Floor Apartment Situated Above A Bakery In Historical Old Thornhill. New Kitchen, New Flooring, Bright And Cozy! Right On Yonge St! Transportation Right At Your Door! Close To All Amenities & Hwy 407! Just Move In And Enjoy!

YONGE / MAJOR MACKENZIE \$1800

BRIGHT
AND
SPACIOUS



Well Maintained Bright & Spacious 4 Bedrooms Family Home In Heart Of Richmond Hill. Walking Distance To Go Train Station, Transit, Bayview Secondary School, Shopping & Restaurant. Rare Large Lot 62X210 Ft, Can Park 12 Cars, Heated Workshop In Backyard Can Be Used As Office.

Move to Barrie! Invest in Barrie!



Alex Moshkovich

Broker

Cell: 647-459-9459

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



Royal LePage Terrequity Realty Inc., Brokerage, 211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J4G8, 416-496-9220

MAPLE, ASSIGNMENT SALE \$1,098,000

OCCUPY IN SPRING 2018. BRAND NEW FABULOUS MODERN STYLE FREEHOLD TOWNHOUSE. LOCATED IN HEART OF MAPLE COMMUNITY. MAPLES GO STATION 3 STORIES ABOVE GROUND PLUS BASEMENT. 2 CAR GARAGE.



THORNHILL WOODS \$988,000



COMING SOON!

BACKING TO THE PARK. MAIN FLOOR 9 FOOT CEILINGS; EXTENDED KITCHEN CABINETS, GAS FIREPLACE, OAK STAIRCASE. GREAT POTENTIAL FOR BASEMENT APARTMENT.

BARRIE \$349,900



FREEHOLD TOWNHOME PERFECT FOR COMMUTERS, FIRST TIME BUYERS AND INVESTORS! WALKING DISTANCE TO GO STATION, CLOSE TO SCHOOLS AND AMENITIES. FINISHED BASEMENT AND HARDWOOD FLOORS ON MAIN LEVEL!

BARRIE \$762,000



EXECUTIVE HOME IN BEAUTIFUL ARDAGH BLUFFS. 4 + 1 BEDROOMS, 3.1 BATHROOM HOME. 9 FT CEILINGS, WALKOUT BASEMENT, HARDWOOD AND CERAMIC FLOORS.

BARRIE \$599,900



ONLY 8 YEARS OLD. LOCATED IN BARRIE'S EXECUTIVE COMMUNITY ON A QUIET COURT. THIS POPULAR ALL BRICK HOME BOASTS 3 BDRMS, LUXURY ENSUITE, M/F LAUNDRY, OAK STAIRCASE, CERAMICS, 9' CEILINGS.

BARRIE \$399,000



GORGEOUS 7 YEARS OLD HOME WITH 9' CEILINGS FEELS LARGER. 3 BEDROOM AND 2.1 BATHS. STEPS TO PREMIER REC CENTRE, PARK, SPORTS DOME, TENNIS/ BBALL COURTS, SHOPPING AND PUBLIC TRANSPORT.

The stuff that dreams are made of.



Canada's largest home improvement centre



Opening in 2015, 400 year-round home improvement showrooms, all under one roof. Our special reserved showrooms have just been released. Act now to be part of this megacentre in Vaughan, located on Keele St. at Hwy 407. Call **647.505.5885** or visit us at improvecanada.com