

Property & Finance

June 2017
Issue 29

PropertyAndFinanceGuide.ca

Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

**Страхование жизни
и здоровья –**
теперь еще более доступно

**Где покупают
инвесторы?**

Barrie

лучший город для инвестиций в Северной Америке

Ньюмаркет

в списке лучших мест
для жизни в Канаде
за 2016 год

**4 основных
принципа
успешной покупки**

**АЗБУКА
ипотечного
кредитования**





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.



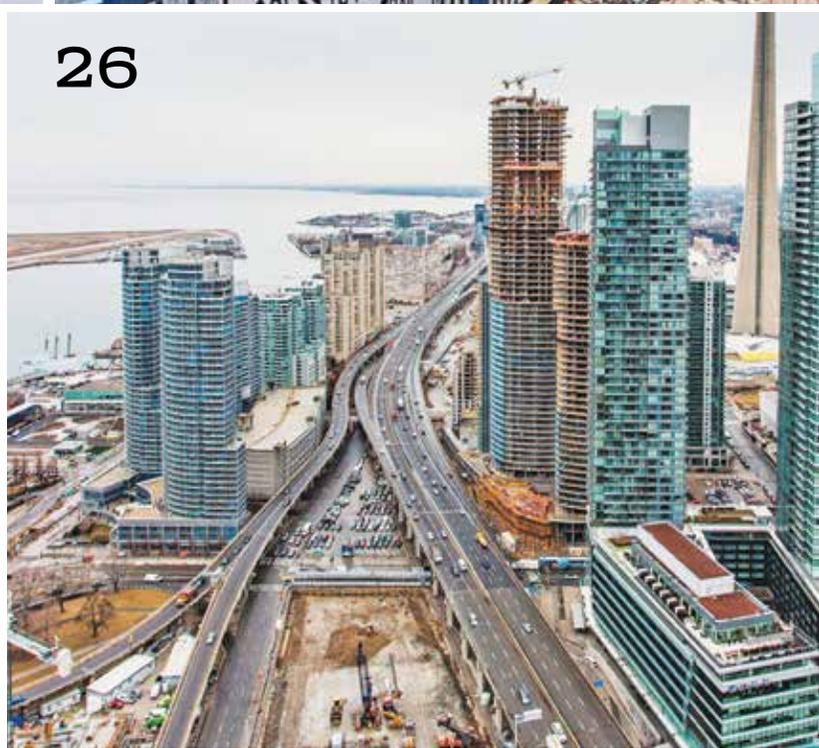
24 16



JUNE 2017

ISSUE 29

CONTENTS



26

INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** Барри – лучший город для инвестиций в Северной Америке
- 16** Ньюмаркет – город, занявший 24-ю позицию в списке лучших мест для жизни в Канаде за 2016 год

CONDO

- 18** Где покупают инвесторы?

REAL ESTATE

- 20** 4 основных принципа успешной покупки

INSURANCE & INVESTMENT

- 24** Страхование жизни и здоровья – теперь еще более доступно

MORTGAGE & FINANCE

- 26** Азбука Ипотечного Кредитования: Почему рынку недвижимости Торонто не грозит падение?

LEGAL ADVICE

- 8** Первый шаг на пути к успешному бизнесу – определение его юридической формы
- 28** Раздельное проживание супругов в Канаде

CONTENTS



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 15 июля, в 9 часов утра
Повтор: понедельник, 17 июля, в 23:00
среда, 19 июля, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

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



THE OPPORTUNITY IS KNOCKING at DESIRABLE SOUTH END BARRIE!

ASSIGNMENT SALE



Asking price \$599,800.00

3 BDRMS, 3.5 Washrooms HOME TO BE BUILT. Great location at south west Barrie, walking distance to top rated elementary school, close to all amenities and HWY 400 access.

BONUSES AND UPGRADES:

FINISHED BASEMENT by the builder with recreational room and 3 PCS washroom, hardwood and porcelain on the main floor, Oak stairs with metal peaks, extended oak kitchen cabinets and more. Estimated Closing JULY 2017.

Anna Hvalov

Sales Representative

d. 647- 608- 5958

o. 416-496-9220

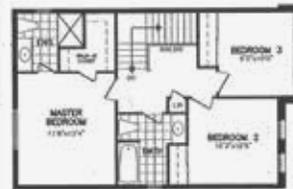
annahvalov@royallepage.ca



Terrequey Realty



FIRST FLOOR PLAN



SECOND FLOOR PLAN



BASEMENT FLOOR PLAN



Toronto Investor FORUM

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Семинары и Обмен опытом

Location: Joseph & Wolf Lebovic
Jewish Community Campus
15th Anniversary of Ontario Branch

Book rooms for Seminar 2017-2018

September 14 th , 2017	January 18 th , 2018
October 12 th , 2017	February 15 th , 2018
November 16 th , 2017	March 22 th , 2018
December 7 th , 2017	April 26 th , 2018

May 24th, 2018

Choose the **RIGHT STRATEGY!**

Для резервирования мест звоните по телефону:

647 - 459 - 9459

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Коммерческая и инвестиционная НЕДВИЖИМОСТЬ



✓ НА ПРОДАЖУ:

Земля, 40 Акрв в Niagara Region (16Ac - EP),
недалеко от Crystal Beach. **\$590,000**

Офисное здание в Chatham, ON. В процессе обустройства 12 квартир;
10+ Car rate после завершения реконструкции. **\$2,080,000**

Помещение в Sub-Lease: ключевое расположение на центральной
плазе Thornhill Woods, рядом со Starbucks, идеально подходящее
для офиса, магазина или SPA

ПРИБЫЛЬНЫЕ БИЗНЕСЫ НА ПРОДАЖУ от \$50,000:

- картинная галерея
- Йога студия в северном Торонто
- несколько магазинов на продажу в Оттаве

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

Barrie – лучший город для инвестиций в Северной Америке



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

Инвесторы всегда ищут такие города, в которых со стратегической точки зрения имеется в наличии крепкий экономический фундамент. Данные показатели особенно важны, когда вы инвестируете в маленьких городах, где стоит обратить внимание на разнообразие экономики, географическое положение, демографию и другие ключевые моменты, помогающие найти тот самый "алмаз негранный".

Барри - один из таких алмазов! Здесь присутствуют все основные показатели, благодаря которым перед городом открывается неизбежное светлое будущее. Рост ВВП и количество рабочих мест являются ключевыми для инвестора, подходящего к делу со стратегической точки зрения. Несмотря на то, что эти два показателя являются самыми главными, существует еще огромное количество моментов, которые необходимо учитывать при оценке рынка. Главный залог успеха - долговременность, а долговременный прогноз роста экономики и занятости населения Барри является многообещающим, причем рост ожидается как в государственном, так и в частном секторах. Число работодателей увеличивается, что неизбежно приведет к значительному усилению экономики.

Хотя Барри относительно небольшой центр, его экономика является крепкой, а ВВП стабильно растет. В городе был создан хороший баланс, позволяющий вести экономику вперед: транспортная система, развитие образования, а также диверсификация производства, обеспечивающая разнообразие экономики. В дополнение к стабильной экономике, которую мы подробнее изучим в данном отчете, также стоит уделить внимание другому важному показателю - демографическому положению в Барри. Со снижением среднего возраста жителей, город Барри стал привлекать более молодое население.

Это изменение отчасти связано с ростом числа студентов. Молодое население также интересуется Барри потому, что у города растет репутация места, подходящего для семей и молодых, активных профессионалов. С переоценкой и дальнейшим расширением системы поездов Go из бизнес-центра Торонто в Барри, город перестал быть местом посещения только на выходные. Люди могут по-прежнему работать в Торонто, а под конец дня наслаждаться видом на озеро или отдыхать на заднем дворе более дешевого жилья.

С ростом возможностей для образования, с наличием нового центра высоких технологий в Ориллии, а также в связи с близостью расположения Большого Торонто, мы видим, что Барри продолжает привлекать и поддерживать более молодое население.

Нынешний мэр и глава местного правительства Барри назвал город новым развивающимся центром. Его политика направлена на то, чтобы привлечь больше новых бизнесов, создающих



Близость крупного мегаполиса дает компаниям Барри и их сотрудникам большое количество бонусов: разнообразие экономики, большой выбор на рынке жилья и возможность жить у озера, что является для многих объектом зависти. Инвесторы, использующие стратегический подход, понимают, что рынок недвижимости похож на маятник: если цены начинают расти, то и недвижимость немедленно отзывается на эти изменения, и наоборот, если экономика замедляется, то и маятник рынка недвижимости сразу же реагирует на это, снижая цены по сравнению со сложившимися. Переизбыток сменяется недостатком, появляется страх на рынке и спрос начинает расти, экономика города укрепляется, а затем замедляется. Такой цикл особенно характерен для маленьких городов, в число которых все еще входят Барри в Онтарио, даже несмотря на население в 145,614 человек.

рабочие места, и таким образом стабилизировать экономику и сократить до минимума волны нестабильности в экономике Барри.

БАРРИ

Добро пожаловать в Барри, где прогулочные дорожки, широкое разнообразие мест для отдыха на открытом воздухе, а также свой театр - и это только начало!

Барри является главным городским центром округа Симко. Барри стал домом для 145,614 людей, но он по-прежнему сохраняет образ маленького городка, каким он был много лет назад, образ, привлекательный для многих семей. Сегодня это энергичный город с развитой экономикой, разнообразие которой продолжает расти. Однако жизнь здесь остается недорогой, а атмосфера семейной и приветливой. Расположение Барри тоже является стратегически выгодным - в 100 км от девятимиллионного населения Большого Торонто.

Еще одним бонусом для стратегически настроенных инвесторов является тот факт, что, согласно местному акту, Барри был определен как место, где необходимо увеличивать численность и плотность населения. Это значит, что местная политика также настроена на то, чтобы поощрять и поддерживать эти элементы экономики. Ужесточение политики использования земли (чтобы увеличить плотность населения), хоть и полезно, но имеет и побочный эффект. Рост стоимости коммерческой и жилой недвижимости приведет к тому, что спрос на такие типы активов, как дома на одну семью, например, перерастет предложение.

ВВП

Онтарио является провинцией, оказывающей самое заметное влияние на Валовой Внутренний Продукт Канады (ВВП). В 2015 году размер ВВП Онтарио вырос до

отметки 763,276 млн. канадских долларов, что составило 38.4% от национального ВВП. 77.2% данного ВВП было получено благодаря сектору сервиса и услуг, а остальные 22.8% были получены при производстве товаров. Известно, что основные экономические центры Онтарио расположены по соседству с Соединенными Штатами, поэтому совершенно неудивительно, что 80.5% экспорта провинции уходит на юг. Согласно прогнозам RBC Royal Bank, в 2017 году реальный ВВП Онтарио вырастет на 2,5%, а в 2018 году - еще на 2%.

Город Барри расположен в месте, которое известно как Голден-Хоршшу - самая южная часть Центрального Онтарио. На его счет приходится свыше 70% ВВП Онтарио. Главным поставщиком ВВП здесь является туризм. Только округ Симко ежегодно принимает у себя 9 миллионов туристов, которые привносят в местную экономику 1 млрд. долларов. Барри является одним из двух крупнейших центров округа Симко, поэтому очевидно, что большая часть этих денег тратится туристами непосредственно в самом городе.

Продолжение на странице 10



Alex Moshkovich
Real Estate Broker
c: 647-459-9459
e: TorontoInvestorForum@gmail.com
Royal LePage Terrequity Realty Inc.,
Brokerage
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON
416-496-9220

Первый шаг на пути к успешному бизнесу – определение его юридической формы

Первый вопрос, с которым сталкивается каждый бизнесмен в Канаде, касается юридической формы ведения бизнеса – будет ли это частное предприятие или корпорация.

Ответ на этот вопрос зависит от многих факторов и даже может меняться в зависимости от развития бизнеса или изменения состояния рынка. Тем не менее, определенные руководящие принципы помогут принять правильное решение или изменить уже принятое. Для применения этих принципов, необходимо понять основные различия между вышеприведенными юридическими формами бизнеса.

Частная предпринимательская деятельность (Ч.П.) в Канаде не требует особых приготовлений и регистраций. В отношении Ч.П. нет никаких требований к формальному управлению и, поскольку Ч.П. и предприниматель это одно и то же лицо, то налоги с дохода бизнеса будут подаваться предпринимателем как часть его личных доходов. Это простая, дешёвая и не требующая особых знаний форма деятельности.

В отличие от Ч.П., корпорация, как отдельное юридическое лицо, может быть создана толь-

ко путем регистрации в соответствующей гос. службе. В Канаде существуют достаточно обширные требования по управлению корпорацией: ежегодные решения совета директоров и акционеров, подача документов в регистрационную службу и т.д. Налоговые отчёты корпорации подаются отдельно от предпринимателя, и их подготовка стоит дороже. Вместе с тем, корпорация открывает такие возможности, каких не может предоставить Ч.П.: работа с партнёрами и инвесторами, заем денежных средств без прямого риска предпринимателя, планирование и распределение доходов для уменьшения налогообложения, и другие.

Таким образом, корпорация подходит для тех бизнесов, которые планируют рост и расширение деятельности, высокие доходы и предполагают необходимость будущих займов и привлечения инвесторов. В то же время, более простая форма и многократная экономия средств на организацию Ч.П. делают этот вид деятельности более привлекательным для предпринимателей с ограниченными ресурсами, которые не планируют существенный рост и не ожидают высоких доходов.

Учитывая не только сложность вопроса, но и его влияние на будущее развитие бизнеса, наиболее рациональное решение – это обратиться за консультацией к специалисту. Фирма CBES предоставляет не только консультационные услуги, но и помогает предпринимателям привести в исполнение их решение. CBES предоставляет обширный спектр услуг как для людей, заинтересованных в открытии бизнеса, так и для опытных бизнесменов, желающих изменить структуру их бизнес-деятельности.



Eugene Jakobov
Senior Consultant &
Managing Director

t: 647-569-2377

**CBES - Canadian Business &
Enterprise Services**

300 Supertest Rd., North York, ON M3J 2M2

e: info@cbes.ca | www.cbes.ca

ASSIGNMENT SALE *in Barrie!*

Only \$479,000
Closing in September



Move In Condition 3 bedroom, 3 bathroom and finished basement! Close To Everything, Schools, Shopping, Hwy Access, Linked Only By The Garage, Size 1270/1689 with with Over Sized Garage/Inside Entry And Double Driveway Fitting 4 Cars, Covered Front Porch, Walk Out To Large Deck, Roof June 2013 (Lifetime Warranty), Furnace May 2013.
Potential rent \$1750 per month.



Alex Moshkovich
REAL ESTATE BROKER

647.459.9459

www.RealEstateForCanadians.com



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



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.



Weldrick/Yonge \$1,399,900



Ravine! Ravin! В самом центре Richmond Hill, 2х этажный дом, полностью переделан, с большой кухней и 3 туалетами. Бейсмент квартира на 2 спальни, сдается.

RICHMOND HILL \$879,900

Modern town house на 3 спальни. Только закончили обновление. Все новое, нету ковров, кварц на столах в кухне и ваннх, белая блестящая кухня, Молдинги, новые полы.



NEWMARKET \$1,399,900

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.

RICHMOND HILL \$699,900

3х спальный таунхаус возле Hillcrest Mall. Backyard выходит в парк. 1800sq.ft. законченный бейсмент, с выходом на backyard.



Продолжение статьи, начало на странице 6

РАБОЧАЯ ЗАНЯТОСТЬ

Одним из самых распространенных показателей стабильного экономического положения местности является рабочая занятость, а именно уровень безработицы. Раньше уровень безработицы в Барри был самым высоким в стране, поднявшись в апреле 2016 года до критической отметки 9.4%. Если мы перемотаем на год вперед, то увидим, что данный показатель резко снизился до 7%. А уже в мае 2017 года уровень безработицы составил 5.8% - ниже, чем средний показатель по стране. Несмотря на то, что эксперты предсказывают стабилизацию уровня безработицы на отметке 6-6.5%, резкое улучшение данного показателя за такой короткий период времени доказывает, что Барри переживает период подъема и что у него для этого есть все необходимое: здравоохранение и социальная помощь, жилищное и продовольственное обеспечение, образование и строительные работы - это четыре главные сферы занятости в регионе, в которых задействовано 39% рабочей силы.

Вот пятерка главных работодателей в Барри из государственного сектора:

- 1 Simcoe Muskoka
Catholic District School Board (3,400)
- 2 Georgian College (2,500)
- 3 Royal Victoria
Regional Health Center (2,465)
- 4 City of Barrie (1,265)
- 5 MCA of Simcoe Muskoka (1,024)

А вот пятерка главных работодателей в Барри из частного сектора:

- 1 Wolf Steel / Napoleon Appliances (800)
- 2 Georgian International Ltd. (675)
- 3 Sinton Transportation (589)
- 4 Transcom (490)
- 5 Scotiabank (400)

НАСЕЛЕНИЕ

Рост населения

Согласно последней Федеральной переписи в 2016 году, население округа Симко составляет 479,650 чел. По сравнению с предыдущей переписью 2011 года, численность населения выросла на 7.5%. Данный рост немного больше, в отличие от роста населения, который наблюдался между 2006 и 2011 годами и составил 5.7%. Численность населения Канады в целом с 2011 по 2016 год выросла на 5%. Таким образом, округ Симко по росту численности населения опережает всю страну. Только население Барри достигло 145,614 человек.



В период с 2011 по 2016 год прирост был 3.7%, то есть немного медленнее, чем в целом у региона.

Согласно тенденции, наблюдаемой в последних переписях, ожидается, что численность населения будет стабильно расти. В 2020 году население округа Симко составит около 520,000 человек. Население Барри, продолжая стабильно расти в течение следующих 15 лет, к 2031 году достигнет отметки 210,000 человек.

СРЕДНИЙ ВОЗРАСТ

Для инвесторов, использующих стратегический подход, средний возраст местного населения по сравнению со всей страной является важным статистическим показателем. В 2011 году средний возраст жителей Барри составлял 37.2 лет, в то время как в округе Симко - 41.8, что чуть выше среднего возраста по стране - 40.6 лет. Тем не менее стоит отметить, что, хотя округ Симко и становится все более привлекательным для молодых семей, удельная численность людей старше 65 лет по-прежнему самая большая. Это означает, что средневозрастное население не замещается молодым, а численность обеих возрастных групп растет.

Таким образом, местные жители должны готовиться к тому, что вырастет необходимость заботиться о старших. Поэтому правительство округа Симко концентрируется на создании возможностей предоставлять пожилым населению длительный уход.

Для инвесторов в недвижимость имеет смысл присматривать дома поблизости от учреждений, предоставляющих длительный медицинский уход, поскольку здесь, без сомнения, усилится спрос на жилье как у пациентов, так и у медицинского персонала. Судя по информации, полученной от переписи 2016 года, самое большое количество семей в регионе состояло из двух человек, численность семей из одного, двух или четырех человек была примерно эквивалентна. Это означает, что теперь появится спрос на жилье с двумя или тремя спальными комнатами.

УРОВЕНЬ МИГРАЦИИ

Оценивая рост населения города, необходимо также учитывать статистику иммиграции и миграции провинции. За последние 5 лет число новых иммигрантов, прибывающих в Онтарио, составило, по разным оценкам, около 100,000 человек. Это число было ограничено федеральными законами, поскольку спрос на въезд в Канаду всегда высок. С другой стороны, миграция внутри провинции за последние 30 лет не являлась заметным фактором для роста Онтарио. Более того, известно, что за эти 30 лет миграция внутри провинции была даже отрицательной - минус 1,100 человек в год. Стоит отметить, что это по большей части происходило из-за передвижения людей в развивающиеся степные провинции, такие как Альберта. Тем не менее с 2015 года тенденция меняется - численность населения, мигрирующего в Альберту, резко снижается, и люди снова начинают мигрировать в Онтарио.

В заключение отметим, что за последние два десятилетия численность мигрантов внутри провинции варьировалась от 350,000 до 430,000 человек. Ожидается, что данные цифры постепенно будут расти, поскольку все больше людей покидают Большой Торонто из-за растущих цен на недвижимость.

РЫНОК ЖИЛЬЯ

Факторинг в соотношении цен на недвижимость и аренду тоже является частью правильного бизнес-решения, когда речь заходит о том, является ли город перспективным для инвестирования в жилищную собственность. Заработает ли инвестор деньги, оплатив полную стоимость дома (это связано с ежемесячными расходами) по сравнению с нынешним рыночным размером аренды? Разумно ли ожидать, что стоимость аренды поднимется? Стоит ли вообще инвестировать в это место?

Чтобы правильно ответить на эти вопросы, критически важным является изучение и сравнение различных статистических данных рынка недвижимости.

Если вы будете двигаться все дальше от центра Торонто, шансы на возврат денег от инвестиций (ROI) значительно увеличиваются. Цены на дома за пределами Торонто подвергаются волновому эффекту, вызванному разогретым рынком недвижимости Торонто. В результате остается все меньше и меньше объектов собственности, которые могут поддерживать денежный поток, основанный на традиционном финансировании. Тем не менее такие дома еще остались, и наша работа как стратегических инвесторов в недвижимость найти их. Есть объекты недвижимости, которые идеально подходят под модель собственности, приносящей хороший денежный поток. Но чтобы разыскать их, требуются упорство и находчивость. Всегда помните о необходимости проводить профессиональную экспертизу и проявлять упорство в достижении цели.

РЫНОК АРЕНДЫ

Спрос на аренду жилья в Барри продолжает стабильно подниматься. Ожидается, что доля вакантных жилых мест увеличится, потому что сейчас она находится на самой низкой отметке в истории. Почему? Это связано с тем, что город переживает период роста населения, и цены на недвижимость в 2017 году взлетели до небес, что, в свою очередь, привело к резкому росту цен на аренду, и теперь не многие могут позволить себе жить здесь. Это особенно актуально для однокомнатных квартир, потому что стоимость их аренды как никогда приблизилась к стоимости аренды многокомнатных квартир.





Растущие цены вызваны в большей степени стабильно растущим спросом и появлением более новых и дорогих квартир, то есть старые квартиры заменяются новыми, и количество новых гораздо больше. Короче говоря, все это стало результатом экономического бума.

Спрос на более доступное арендное жилье явно существует. Несмотря на новое поколение молодых семей (которые обычно могут позволить себе более дорогое жилье), численность населения старше 65 лет продолжает расти. Все это привело к увеличению спроса на более дешевые однокомнатные квартиры, и инвесторы могут сделать эту ситуацию прибыльной для себя. Важно покупать собственность ниже рыночной стоимости, поскольку ваши арендаторы будут из числа населения с низким ежемесячным доходом, которое снимает жилье на более длительный срок.

Однако стоит предупредить, что, как показывают регулярные исследования, всегда лучше сдавать в аренду двух- и трехкомнатное жилье.

ДОЛЯ ВАКАНТНОГО ЖИЛЬЯ

Доля вакантного жилья является еще одним важным моментом, за которым стоит следить инвестору, использующему стратегический подход. Низкая доля вакантного жилья всегда на руку инвестору. В 2017 году доля вакантного жилья зависла около отметки в 2% с амплитудой +/- 0,5%, что полностью соответствует прогнозам СМНС. По сравнению с 2016 годом, данный показатель вырос; тем не менее это не так уж и плохо для инвесторов, поскольку данный рост по большей части был вызван постепенным увеличением цен на аренду, а именно на аренду однокомнатного жилья. Нынешняя тенденция показывает, что взаимосвязь между небольшим ростом доли ва-

кантного жилья и стоимостью аренды останется стабильной, и никаких новых влияний на это соотношение не ожидается.

Другой фактор, повлиявший на недавний рост доли вакантного жилья, обусловлен тем, что совсем молодое поколение не может позволить себе платить ежемесячную арендную плату и предпочитает жить дома с родителями. Более того, СМНС сводит причину роста доли вакантного жилья к тому, что на рынке увеличилось количество квартир, построенных специально для сдачи в аренду. С более высокой долей вакантного жилья появляется риск не найти арендаторов для своей недвижимости. Поэтому важно быть чрезвычайно осторожным, проводя свою экспертизу. В целом же, ожидается, что доля вакантного жилья слегка поднимется в 2017 году, но в 2018 году инвесторы прогнозируют ее стабилизацию около отметки в 2%.

Barrie Vacancy Rates



Цены на аренду

Планируя инвестировать в недвижимость в определенном месте, убедитесь, что вы в курсе реальных цен аренды жилья. Лучший способ изучить район, это проанализировать такие сайты, как Craigslist, Kijiji, MLS. Так, весной 2017 года самыми доступными были двухкомнатные квартиры, а небольшие трехкомнатные дома по доступности стали вторыми.

Ниже приведем результаты нашего анализа рынка аренды жилья:

Френда	Низкая	Высокая	Средняя
1-комнатная квартира	\$895	\$1,450	\$1,050
2х-комнатная квартира	\$925	\$1,350	\$1,200
3х-комнатная квартира	\$1,250	\$1,975	\$1,300
Дом с тремя комнатами	\$1,350	\$2,200	\$1,680

Источник: www.rentboard.ca

Цены на трехкомнатные квартиры были снижены, поскольку в аренду предлагалось устаревшее жилье, требующее обновления. На сайте было выставлено несколько трехкомнатных домов по цене \$1,475 в месяц и два более крупных дома с четырьмя спальнями по цене \$1,699 и \$1,850 в месяц. Это подтверждает тот факт, что несоответствие цен на дома с несколькими спальнями и с одной спальней не такое уж и большое. Всегда проверяйте свежие цены на Craigslist, Kijiji, Padmapper и RentBoard, обращая особое внимание на возраст и размер собственности по отношению к запрашиваемой арендной плате.

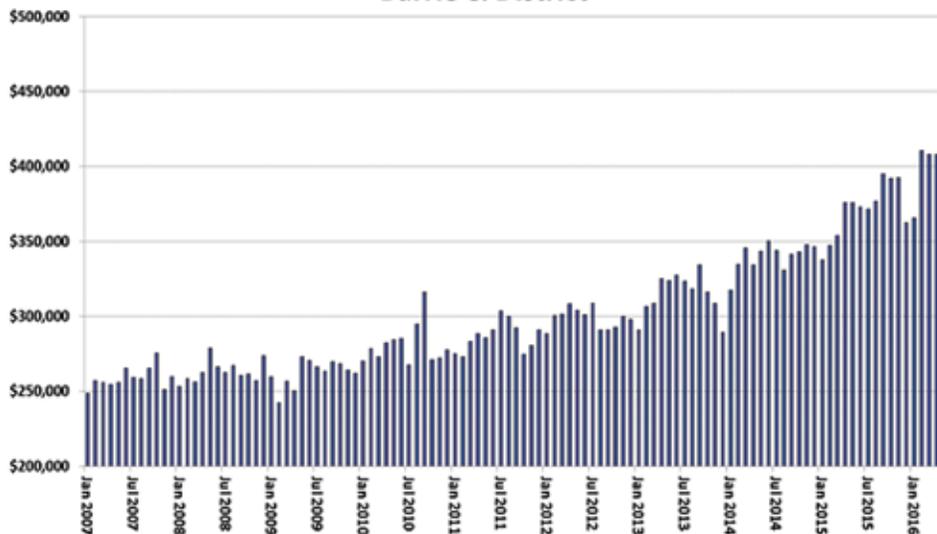
ЦЕНА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Если вы подходите к вопросу инвестирования стратегически, то вы всегда должны знать, каковы цены на недвижимость в регионе и какова тенденция на рынке. Изучив диаграммы ниже, вы легко заметите, что за последние три года цены на недвижимость в Барри и близлежащих территориях стабильно росли.

Ожидается, что данная тенденция продолжится в течение следующих двух лет. Данный рост цен в основном вызван недостатком земли для строительства жилых домов. С января по март 2017 года средняя стоимость продажи домов составила беспрецедентные \$520,624, что примерно на 37% больше, чем в 2016 году.

Средняя цена на жилье - Барри и его окружение

**Residential Average Price
Barrie & District**



Источник: The Canadian Real Estate Association

Следующая диаграмма показывает разницу среднестатистических цен продаж и количества продаж в Барри и Онтарио. Как вы видите, по сравнению с другими крупными городами Барри в 2017 году будет переживать невероятный подъем.

РЫНОК ЖИЛЬЯ В БАРРИ

Forecast Summary Barrie CMA Fall 2016									
	2013	2014	2015	2016(F)		2017(F)		2018(F)	
				(L)	(H)	(L)	(H)	(L)	(H)
New Home Market									
Starts:									
Single-Detached	602	550	695	550	600	700	800	750	900
Multiples	289	598	321	900	1,000	650	750	500	750
Starts - Total	891	1,148	1,016	1,450	1,600	1,350	1,550	1,250	1,650
Resale Market									
MLS® Sales	4,648	4,795	5,244	5,500	5,900	5,400	5,900	5,250	5,950
MLS® Average Price(\$)	317,883	341,023	373,203	401,300	416,600	414,900	436,100	421,400	448,600
Economic Overview									
Mortgage Rate(5 year)(%)	5.24	4.88	4.67	4.50	4.90	4.40	5.20	4.50	5.70
Rental Market									
October Vacancy Rate (%)	3.0	1.6	1.3	1.6	1.8	1.8	1.8	2.0	2.0
Two-bedroom Average Rent (October)(\$)	1,048	1,118	1,167	1,190	1,200	1,200	1,200	1,220	1,220
Economic Overview									
Population	197,986	200,345	202,704	205,100	207,500	207,500	207,500	210,000	210,000
Annual Employment Level	109,400	111,600	108,400	108,900	109,900	109,900	109,900	110,500	110,500

Источник: CMHC Housing Market Outlook Fall 2016

ВПОМОГАТЕЛЬНЫЕ, НО НЕ МЕНЕЕ КЛЮЧЕВЫЕ, ЭЛЕМЕНТЫ

Инфраструктура

Важно, чтобы инфраструктура удовлетворяла нужды резидентов.

Поскольку население продолжает расти, правительство должно следить за тем, чтобы инфраструктура оставалась эффективной как в настоящее время, так и в будущем. Люди обычно покидают город, если в нем неудовлетворительные коммуникации (транспорт, связь, вода, канализация,

дороги), нет необходимых условий для обучения детей, получения качественной медицинской помощи или обеспечения безопасности, включая поимку преступников.

Город Барри определенно планирует с расчетом на будущее, включая рост инфраструктуры, поддержку будущих бизнесов и создание рабочих мест. Подтверждение этому вы можете найти на официальном веб-сайте Барри, где в деталях расписаны планы использования земли, области проведения социальной политики, строительство дорог, а также планы интенсификации со всеми сроками исполнения.

В Барри есть огромное количество индустриальной земли, которая может быть использована под офисы. Самым крупным участком такой земли является Marlevue West Business Park, который уже стал домом для главного офиса Canplas Industries и BMO Financial Group's Data Center. Данный бизнес-парк находится в выигрышном месте около автострады 400. Учитывая прекрасную инфраструктуру, этот бизнес-парк быстро превратится в место бума. Вслед за развитием бизнеса в Барри начнет прибывать новая рабочая сила, что вызовет рост спроса на рынке жилья.

Еще одним достоинством города Барри является то, что здесь находится главная больница округа Симко: The Royal Victoria Regional Health Center. Здесь предоставляются высококвалифицированные услуги, проводятся процедуры и используется оборудование, которого не найти нигде в регионе. Жилье, расположенное поблизости от больницы, привлекает внимание самых различных арендаторов:

- старшее поколение жителей, которым требуются недорогие однокомнатные квартиры.
- профессионалы, задействованные в сфере здравоохранения, которым нужны хорошо оборудованные двухкомнатные квартиры или дома;
- пациенты или семьи пациентов, находящихся в больнице на долгосрочном лечении или часто посещающих ее, которые ищут арендное жилье с мебелью.

***КОРОТКИЙ ФАКТ**

40% всех пациентов больницы The Royal Victoria Regional Health Center приезжают из прилегающих к Барри мест.

ДОСТУПНОСТЬ - ЗЕМЛЯ

Барри расположен в прекрасном, легко доступном месте вдоль автостреды 400N, в 100 км на север от бизнес-центра Торонто. Данная автострада является самой загруженной во всей Канаде. По ней доставляются товары для провинции, страны и дальше на юг, на рынок США. Большинство из 18 муниципалитетов округа Симко находятся прямо около автостреды 400N, что облегчает передвижение по региону и провинции.

Другим ключевым помощником для передвижения по прилегающим регионам является автострада 11, соединяющая два главных узла округа Симко - Барри и Ориллиа, с более мелкими городами. Благодаря автострате 11 дистанция в 36 км превращается в двадцативосьминутную поездку, что облегчает торговлю и жизнь тем, кто предпочитает жить подальше от работы. С экономической точки зрения, очень важным является то, что у города есть доступ к международным торговым каналам. Барри находится в 2,5 часах езды от границ с США, которые открыты 24 часа в сутки.

Это обеспечивает местным бизнесам бесперебойный и удобный доступ к рынкам и возможности проводить торговые операции. Такое местоположение способствует привлечению в регион новых бизнесов, созданию новых рабочих мест и притоку рабочей силы. А новым приезжим всегда нужно жилье.

ДОСТУПНОСТЬ - ВОЗДУШНОЕ ПРОСТРАНСТВО

В округе Симко расположен небольшой аэропорт Lake Simcoe Regional Airport, в котором осуществляются как местные, так и международные рейсы. Аэропорт является относительно новым, так что всем пассажирам и сотрудникам предоставляются современные удобства. Аэропорт полностью обслуживается агентством Canadian Border Service Agency, что дает аэропорту статус порта ввоза, принимающего международных пассажиров и грузы. Несмотря на то, что аэропорт небольшой, он, тем не менее создает в регионе новые рабочие места и прекрасные возможности для международной торговли.

Поскольку округ Симко находится неподалеку от самого крупного и загруженного аэропорта Канады, правительству округа нет смысла беспокоиться о строительстве собственного более крупного воздушного порта. Данный аэропорт ежегодно перевозит 41 млн. пассажиров, совершая 1,200 рейсов в день, что в сумме составляет 443,000 рейсов в год. До международного аэропорта Toronto Pearson International Airport всего лишь 1 час езды от автостреды 400N. Поэтому в Барри находится одна из крупнейших баз сотрудников компании Air Canada, которые наслаждаются его атмосферой, приветливой для семей, а также видом на озеро и другими преимуществами.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ

Города, расположенные внутри округа Симко, обладают собственной независимой системой общественного транспорта. Барри предлагает как традиционный автобусный сервис Barrie Transit, так и специализированный - Specialized Transit System. Транспорт Барри задействует 9 двусторонних маршрутов.

Здесь имеются 5 основных транзитных узлов, облегчающих передвижение внутри города. Обратите внимание на то, что в округе Симко нет системы скоростного трамвая. В настоящее время в этом просто нет необходимости, поскольку все города в округе Симко находятся неподалеку, и до них легко можно добраться на автобусе или автомобиле.

По всему Большому Торонто оперирует система GO Transit services. Людям предлагаются маршруты, соединяющие Барри с центром Торонто и всем Большим Торонто. Существуют маршруты автобуса и поезда, благодаря которым можно легко добраться из Барри в Торонто. С точки зрения инвестора, это является плюсом, поскольку люди могут поселиться за пределами большого города и по-прежнему ездить туда на работу.

ПОЛИТИЧЕСКИЙ КЛИМАТ

Политический климат обычно определяет то, насколько открытым для бизнеса является город: поддерживает ли местное правительство оживление, развитие и новые предприятия. Это варьируется от того, насколько привлекателен регион для новых бизнесов - обычно это поддержка и стимуляция, налоговые льготы, насколько низка оценочная стоимость, - до того, как политика и законопроекты сказываются на рынке арендного жилья. Например, вторичное законодательство, контроль цен на аренду вдобавок к тому, какие требования предъявляет провинция.

В целом же у округа Симко существует план, в котором расписаны различные усовершенствования. Их реализация должна быть осуществлена до 2031 года. План был создан для того, чтобы определить направления политики, которые будут взаимодействовать с политикой провинции. Приведем ниже несколько ключевых моментов из плана:

▪ **Больше видов транспорта**

Политика поддержки и развития различных видов транспорта, таких как: транзит, велосипедные дорожки, новые трассы

▪ **Усиление экономики**

Политика в области занятости и сферах, поддерживающих сильную, развивающуюся и разнообразную экономику.

▪ **Усиление плотности**

Обеспечение более эффективного использования существующих территорий с помощью уплотнения и наполнения. Таким образом, спрос на расширение территорий должен снизиться.

У города Барри также есть план развития общественной жизни. Правительством предлагаются различные финансовые стимулы для поддержки частного бизнеса в сердце города. Во-первых, в 2016 году была добавлена обновленная часть плана, согласно которой предлагается:



▪ **Программа ремонта**

Даются гранты на ремонт и обновление существующих зданий внутри растущего центра города.

▪ **Программа перестройки**

Предоставляются различные гранты на такие ключевые цели, как доступное жилье и помещения смешанного типа, сосредоточенные в районах, обозначенных в Первой части официального плана.

У города создан план и по развитию бизнес-центра Барри. План направлен на то, чтобы «обновить существующие старые здания и расширить разнообразие их использования. Это в свою очередь должно привести к стимулированию связей с инфраструктурой, расположенной на побережье, создать большее разнообразие в экономике данного района».

Финансовые стимулы включают в себя:

- грант на программу по увеличению налогов
- гранты по оплате при подаче заявок, гранты на оплату различных разрешений и гранты на специальные сборы
- программа по совершенствованию строительного кода для повторного использования и обновления зданий
- программа кредитования фасадов и вывесок.

Чтобы узнать подробнее о данных планах и последних изменениях, посетите веб-страницы об экономическом развитии города Барри и округа Симко.

Налоги на собственность

В зависимости от типа собственности, в Барри взимаются несколько видов налогов. Важно помнить, что в Онтарио в налог на недвижимость включен и налог на образование.

Чтобы узнать подробнее об Образовательном акте, зайдите на сайт: <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e02>

Полная информация о налоговых законах Барри представлена здесь: <http://www.barrie.ca/Living/Housing-and-Property/Pages/default.aspx>

СТИМУЛЫ ДЛЯ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА

Для развития бизнеса в пределах города Барри предлагаются разнообразные стимулы в виде финансирования. Совсем недавно, в октябре 2016 года, был представлен новый план по совершенствованию общественной жизни района. Данный план был создан для того, чтобы достичь не только текущих целей, но и способствовать долгосрочному развитию и росту управления района. Данная программа включает в себя грант на ремонтные работы, направленные на проведение реставрации уже существующих зданий в пределах растущего центра города, а также грант на перестройку зданий. Недавно компания Klynveld Peat Marwick Goerdeler назвала Барри третьим по счету местом с самыми низкими ценами на аренду офиса и на транспортные расходы.

Барри также признан первым городом с самой низкой стоимостью производства пластиковых продуктов. Если к этому добавить то, что в Барри один из самых низких (второй по счету) налогов на недвижимость в Канаде, то этот город становится желательным местом для развития бизнеса.

ВТОРИЧНЫЕ КВАРТИРЫ - ДУПЛЕКСЫ

Для инвесторов всегда является плюсом иметь возможность увеличить свой доход с помощью сдачи вторичных квартир. Это снижает риск потери дохода, если основное жилье не сдается. Наличие вторичной квартиры позволит покрыть эти расходы, пока арендодатель не найдет подходящих жильцов. Согласно законам правительства Барри, вторичные квартиры считаются «автономными жилыми помещениями с кухней и ванной комнатой, расположенными внутри дома. Вторичные квартиры должны быть зарегистрированы. Создание вторичной квартиры означает трансформацию единой жилой площади в дом на две семьи».

Город разрешает наличие вторичных квартир согласно соответствующему акту. Доступное жилье – важный фактор развития сильного общества. Существует три этапа для создания и регистрации вторичной квартиры в городе:

- получение сертификата зонирования;
- получение разрешения на строительство или разрешения на изменение использования помещения;
- получение у юриста регистрационного сертификата.

Важно отметить, что наличие вторичных квартир запрещено в районе Georgian Area. Это связано с тем, что город прикладывает значительные усилия для строительства большего количества студенческого жилья. Разрешение на строительство вторичных квартир здесь подорвало бы всю проделанную работу и только усугубило бы проблемы в районе.

Правила аренды

Рынок жилья в Барри, как и во всем Онтарио, контролируется актом Ontario Residential Tenancies Act. Его целью является «защита арендаторов жилых помещений от незаконных повышений арендной платы, незаконного выселения; создание структуры урегулирования арендной платы жилья; балансирование прав и обязанностей арендодателей и арендаторов жилых помещений; предоставление помощи в разрешении судебных конфликтов и неформальных споров». Согласно акту установлено, что максимальный рост арендной платы в 2017 году составит 1,5%. Это значит, что по предварительному предупреждению, арендодатель в этом году может увеличить стоимость аренды в \$1000 на \$15.

Чтобы узнать подробнее об акте Residential Tenancies Act, посетите сайт: <https://www.ontario.ca/laws/statute/06r17>.

ПОСЛЕВУЗОВСКОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

Наличие вузовского образования и возможность получить его в регионе влияет на несколько вещей, особенно когда речь заходит о рынке недвижимости. Во-первых, из-за институтов образования многие люди не покидают город ради продолжения образования в колледже. Во-вторых, это привлекает новых, чаще молодых, людей в регион. В-третьих, это способствует созданию рабочих мест с разными уровнями заработной платы, придавая резидентам уверенности и креативности. Всё перечисленное, несомненно, оказывает положительный эффект на качество жизни в регионе. Студенты являются многочисленными пользователями арендного жилья. Они часто переезжают, что создает постоянное движение на рынке жилья. В дополнение стоит отметить, что и сотрудники вузов нуждаются в домах. Более важным является то, что люди всегда стремятся получить образование, вне зависимости от состояния экономики. Таким образом, они вносят вклад в стабилизацию экономики, изолируя рынок жилья от кризисов.

В городе Барри находится вуз Georgian College. Его кампусы расположены в Барри и Орилли. Здесь обучаются 11,000 очных и 28,000 заочных студентов. В колледже работает 2,600 человек, предлагается более 125 обучающих программ, ежегодно приносящих в экономику \$188 млн. В Орилли Georgian college на территории кампуса студентам предоставляется минимальное количество жилых помещений, а в Барри студентам отведено только 524 дома. В связи с этим в районе кампуса существует высокий спрос на студенческое жилье.

Я лично уже имею 5 домов в Барри. Мой доход после вычета всех расходов составляет \$2000 в месяц, и это не считая, что мой мортгидж выплачивается, а дома выросли в цене, как минимум, в среднем от 40%.

Я приобрел более 200 домов в Барри для моих клиентов и очень хорошо знаком с рынком жилья этого быстрорастущего города.

Звоните для бесплатной консультации, если у вас уже есть инвестиции или вы только собираетесь стать инвестором.

Помните! Ваша жизнь - в ваших руках!



Alex Moshkovich
Real Estate Broker

c: 647-459-9459
e: TorontoInvestorForum@gmail.com

Royal LePage Terrequity Realty Inc.,
Brokerage

211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON
416-496-9220

Ньюмаркет – Город, занявший 24-ю позицию в списке лучших мест для жизни в Канаде за 2016 год.



У каждого человека есть место, где он чувствует себя дома. Для меня и моей семьи это Ньюмаркет. Мы переехали сюда 4 года назад и с первого дня поняли, что это НАШ город.

Благодаря чему Ньюмаркет производит такое впечатление?

Во-первых, особенная атмосфера этого изумительного города, основанного в 1802 году, с населением около 89,000 человек. Исторический Downtown Ньюмаркета расположен на Main Street, но улица не является основной артерией, что делает эту часть Ньюмаркета изолированной от городской суеты. В 2016 году Newmarket Main Street выиграла конкурс на звание лучшей исторической улицы Канады. Там вы можете просто погулять в огромном парке с прудом и речкой, детскими площадками и bike trail. Или поплескаться в splash pad размером чуть меньше хоккейной арены, которая зимой превращается в бесплатный каток с зоной отдыха вокруг камина и красивейшей иллюминацией.

На Main Street есть много маленьких магазинчиков и рестораны с прекрасной кухней.

Не ошибусь, если скажу, что Downtown Ньюмаркета – самое любимое место у всех жителей нашего города и гостей из Авроры и Брэдфорда, которые приезжают сюда отдыхать семьями. Всего в 20 минутах от Ньюмаркета расположено озеро Симко с пляжами, зонами отдыха и Marinas. В городе большое количество школ и мест для развития детей, есть несколько арен и бассейнов. Самый большой спортивный центр – Magna Centre.



Southlake Regional Health Centre – госпиталь, расположенный в Ньюмаркете, является основным медицинским учреждением региона. Услугами госпиталя пользуются жители Newmarket, Aurora, Bradford, Georgina, East Gwillimbury.

Ньюмаркет находится всего в 40 минутах езды от Toronto Downtown и имеет удобное транспортное сообщение. Рядом Hwy 404, в городе две GO Train Stations. Woodbine Avenue прекрасно дублирует хайвэй в часы пик. Центральная улица Ньюмаркета Davis Drive приобрела современный вид после недавней реконструкции. Вдоль Yonge Street расположены плазы с большим количеством магазинов. В том числе Costco и Upper Canada Mall, известный всем шопоголикам GTA. Естественно, что каждый человек, покупающий недвижимость, хочет жить в комфортной среде уютного современного города. Но, наряду с этим, огромное значение имеет привлекательность выбранной недвижимости в плане будущего роста.

Так что же с ценами в Ньюмаркете?

Приведу личный пример. Мы купили Detached House 1700 sq.ft. 4 bdr, 3 wsh с законченным бэйсментом в феврале 2013 года за 430,000. Продали в ноябре 2016-го за 795,000. Рост цены за 2 года 9 месяцев составил 365,000, или 25% годовых. Другой пример. Дом с аналогичными характеристиками был куплен в декабре 2015-го за 535,000, сделан ремонт на 70,000 и в июле 2016-го был продан за 824,000. Даже с учетом всех расходов прибыль за 7 месяцев составила не менее 160,000.

В следующем выпуске журнала мы подробно рассмотрим Ньюмаркет с точки зрения инвестиций и более детально обсудим различные сферы жизни этого замечательного города.

Если у вас возникли какие-либо вопросы, я с удовольствием на них отвечу.



Eugene Tarakanov
Sales Representative
c: 647-999-9047

Right At Home Realty Inc., Brokerage
905-830-5018
e: etarakanov@yahoo.ca
www.rightathomerealty.com

Move to Barrie! Invest in Barrie!

Welcome to
BARRIE

Alex Moshkovich

Real Estate 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

SOUTH BARRIE \$399,900



Almost new!
All Brick Detached Home
Priced Like A Townhome In
Upper Scale Area! One Of
The Best School Zones &
Perfect For The Commuter!
Bright Open Concept Main
Fl. Opens To Rear Deck.

BARRIE, 2 UNITS \$439,500



3 Bed, 2 And A Half Bath Detached Home
In Desired Neighbourhood. Home Features
Engineered Hardwood Flooring On Main
Level And Eat-In Kitchen With Sliding Doors
To Deck And Fully Fenced Backyard. Master
Bedroom With Semi-Ensuite Bath. Basement
Has A Separate Side Entrance, A Second
Kitchen And Rec Room. Close To Schools,
Shopping And Highway.

SOUTH EAST BARRIE \$399,900



4 years old Townhome In Highly
Sought-After Area! Freehold Townhome
Close To Amenities, Schools, Parks,
Restaurants, Commuter Routes & More!
3 Beds, 2.1 Baths, Walkout To Yard From
Bright Living & Dining Room.

SOUTH EAST BARRIE \$599,800



All Brick 4 bedroom Home With Over
3500 Sq Ft. In South Barrie Directly
Across From School & Park, No Sidewalk,
Close To Rec Centre, M/F Family Rm W/
Gas Fp, 9Ft Ceilings, Fin Basement Incl.
Full In-Law Suite Perfect For Extended
Family With Second Kitch, Bedrm, Office.

BARRIE, 2 UNITS \$439,500



1350 Sq Ft All Brick Bungalow + 1 Or 2 Br
In-Law Apartment W/Entry From Grg, W/O
To Large Deck From Both Master & Kitchen,
Wide Pie-Shaped Private Yard, 2 Full Reno
Baths, in-law suite in Lower Lvl, Hi-E Gas/
C-Air/ Air Filter/ Humid/ Heat Recovery Unit,
New Shingles 2016, 1.5 Car Grg, Great Area
For Schools, Shopping, Hwy 400 Access.

SOUTH BARRIE \$349,000



End Unit Townhome With
Almost 1500 Sq Ft Has
Massive Over-Sized 178
Foot Deep Lot. Park 3 Cars
In The Driveway Plus One
In The Garage. Three Fully
Finished Levels With Two
Bathrooms, Semi-Ensuite,
Walk-In Master Closet, Air
Conditioning, Rough In For
Bathroom In Basement.

Где покупают инвесторы?

В своих статьях и телепередачах я не раз заострял внимание на том, что одним из основных критериев удачной инвестиции является выбор района, где приобретается недвижимость. Именно этот фактор, наряду с выбором застройщика и самого проекта, входит в три главных постулата, позволяющих инвесторам получать отличную прибыль.

Мы очень внимательно отслеживаем планы развития того или иного района и остаёмся верны своему выбору на наиболее перспективных. Именно это позволяет нашим клиентам получать прибыль, в разы превышающую среднестатистическую прибыль по инвестиционным сделкам. Если взять стоимость кондо квартир в Торонто, начиная с 2013 года, то средний прирост цены на квартиры составил за эти годы около 50%, те же проекты, с которыми работали мы за тот же самый период, прибавили в цене 80% и более. Есть даже такие, которые удвоили свою стоимость за последние 4 года, это становится возможным благодаря тщательному анализу планов города по застройке той или иной территории.

Представьте себе, что вы покупаете квартиру в доме, который стоит на пустыре, до ближайшей станции метро надо ехать на автобусе, рабочих мест в районе не много, а крупная офисная застройка находится на приличном расстоянии. Квартира в доме, который начинает строиться в этом месте, будет стоить не дорого, и, казалось бы, ничего интересного тут нет, но если вы обладаете информацией, что через несколько лет в непосредственной близости появятся инфраструктурно значимые объекты, то картина сразу меняется.

Если к моменту окончания строительства или через несколько лет рядом с построенным домом вырастет крупная офисная или торговая застройка, изменится транспортная доступность, или, скажем, появится большой парк, эти факторы неминуемо повлияют на стоимость приобретенной недвижимости. Цена квартиры в Торонто чётко привязана к востребованности аренды в этом районе, и как только аренда становится востребованной, моментально взлетает не



только стоимость арендной платы, но и стоимость самой квартиры. Это именно те объекты, на которых зарабатывают инвесторы.

Сегодня я хотел бы рассказать вам о районе даунтауна Торонто, который на ближайшие 10 лет станет самым востребованным районом среди инвесторов. Это так называемый Downtown East. Немного истории: район является одним из старейших районов города, тут находится множество исторических зданий, запрещённых к сносу, парки, рестораны с многолетней историей, такие достопримечательности Торонто, как Lawrence Market и Distillery District. Кроме этого, район находится в непосредственной близости к озеру Онтарио и к основной офисной застройке. Около 5 лет назад началась масштабная реконструкция района.





На данный момент отреставрировано большое количество исторических зданий, построен крупный офисный центр – Globe and Mail Centre, закончены реставрационные работы в Lawrence Market и Distillery District, построено сразу несколько крупных жилых комплексов, в Pan Am Games была построена олимпийская деревня и стадион, где сейчас заканчивается конвертация в жилой комплекс. Ведётся активное строительство жилых и офисных комплексов вдоль набережной озера Онтарио, где в будущем помимо великолепной набережной появится яхт-клуб.

Всё это уже делается, и инвесторы давно вкладывают деньги в этот район. Первые наши проекты в этом районе уходят в 2013 год, и клиенты, в своё время послушавшие наших советов и вложившие деньги в этот район, уже сегодня имеют великолепную прибыль, но самое интересное впереди. Дело в том, что в связи с резким увеличением численности населения в Торонто (по статистическим данным, население Торонто достигнет 8 миллионов уже к 2030 году) и возросшим спросом на офисные площади от лица канадских и иностранных компаний, а надо сказать, что развитие Торонто движется очень быстрыми темпами, и уже совсем скоро Торонто будет уместно сравнивать с такими мегаполисами, как Лондон и Нью-Йорк, город принял решение о начале строительства самого крупного на сегодняшний момент проекта в Канаде - East Harbour.

Сам проект будет включать в себя более 12 миллионов квадратных футов офисных, университетских и торговых площадей, строительство самого большого в Торонто торгового комплекса East Harbour Megamall, прокладку транспортной инфраструктуры,

включая несколько новых станций метро и станции GO Train. В ближайшие 10-15 лет вся территория, прилегающая к месту соединения Don Valley Pkwy, Gardiner Expy и Distillery District, превратится в новый офисно-торговый район, который станет аналогом старой офисной застройки, находящейся вдоль улицы Front, между Yonge St и University Ave. Лишь один East Harbour принесёт в район более 50,000 рабочих мест, а помимо East Harbour планируется большое количество офисных, торговых и жилых проектов, которыми буквально обрастёт территория, прилегающая к East Harbour, согласования этих проектов находится в финальной стадии, и уже в ближайшее время они выйдут в продажу. Спрос на квартиры в этом районе среди инвесторов огромен, и в настоящее время наша компания ведёт переговоры сразу с несколькими крупными девелоперами, проекты по строительству кондо квартир, которые должны выйти в продажу в сентябре-октябре этого года.

Мы уже получили эксклюзивный доступ к одному из проектов и планируем начать продажи в сентябре этого года. Решение по другим всё ещё в стадии обсуждения. Я занимаюсь инвестициями в недвижимость уже более 20 лет и, тщательно проанализировав ситуацию, складывающуюся вокруг района East Harbour, могу с уверенностью утверждать, что инвесторов, купивших недвижимость в этом районе, в будущем ждёт великолепная прибыль.

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



NAME YOU KNOW AND TRUST

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

4 основных принципа успешной покупки

Здравствуйте, меня зовут Наталья Слобидкер! Я профессиональный full-time риэлтор, 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.

СЕГОДНЯ МОЯ СТАТЬЯ ДЛЯ ТЕХ, КТО ПЛАНИРУЕТ ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ.

Не важно, это ваш первый опыт или повторный, надо очень взвешенно к нему подойти. Я, суммируя свой личный опыт и опыт коллег, постаралась выделить 4 основных принципа, которые бы советовала взять в расчет при покупке недвижимости.

1. СТАРАЙТЕСЬ ТРЕЗВО ОЦЕНИВАТЬ СИТУАЦИЮ

Как бы банально это ни звучало, но чудес не бывает. И вы не можете купить дом ниже его реальной стоимости, какие бы слезливые истории не рассказывал продавец. Скорее всего, есть какой-то подвох, не видимый неопытному глазу, или это просто стартовая цена аукциона. Тогда **вы можете найти себя за столом переговоров в компании акул бизнеса.** Особенно, если речь идет о престижном районе, спрос на который сильно превышает предложение. Согласитесь, что неподготовленному человеку может оказаться несладко в такой ситуации.

В таких ситуациях два самых опасных сценария:

- *поддаться ажиотажу и переплатить*
- *превысить собственные финансовые возможности*

В обоих сценариях радость победы очень скоро пройдет, и вам придется или искать дополнительные ресурсы, или потенциально быть готовым к сложностям, возникающим, когда профессиональный оценщик (appraiser) оценивает приобретенное вами жилье ниже той цены, которую вы за него заплатили.

Согласитесь, трудно переоценить важность возможности иметь рядом человека с холодной головой, опытом в индустрии и умением считывать подтексты ситуации за столом переговоров.

2. БЕРИТЕ В РАСЧЕТ СТОИМОСТЬ ДОМА, А НЕ ЕГО ЦЕНУ

Я знаю, что это всегда сбивает с толку, ведь многие люди склонны ставить между этими двумя понятиями знак равенства.

Тем не менее, это не совсем так, и цена недвижимости может быть как выше, так и ниже ее стоимости (ценности).

Самый простой пример – это когда в условиях аукциона люди готовы переплатить за дом, лишь бы его приобрести. Или когда недвижимость находится в районе, который обещает быть очень перспективным, но на сегодняшний момент это не видно никому, кроме профессионалов. **Такие дома хорошо покупать для инвестиций.** Например, полтора года назад я приобрела для своих клиентов дом в городке, о котором они никогда не слышали. Держа руку на пульсе рынка, я знала, что городок многообещающий, и что дом будет расти в цене намного быстрее подобного в уже развитом районе. В итоге, сегодня этот дом можно продать почти на 130% дороже, чем его покупная цена, что, согласитесь, впечатляет даже при существующих темпах рынка.

Если же район подает признаки ухудшения, я бы советовала держаться от него подальше, какой бы привлекательной не была цена недвижимости. Ведь ее стоимость (ценность) ниже цены, и это должно зажигать красную лампочку безопасности ваших финансовых вложений.

3. БУДЬТЕ ОСТОРОЖНЫМИ С СОВЕТАМИ ДРУЗЕЙ

Все знакомы с фразами: «сколько людей, столько и мнений», «каждый кулик свое болото хвалит» и «что русскому хорошо, то немцу смерть». Когда речь идет о покупке недвижимости, они еще более актуальны. Ваши друзья, узнав, что вы планируете покупку (особенно если первую), начнут забрасывать вас советами и будут спешить поделиться собственным опытом.

Это чудесно, но они не учитывают, что **ваша ситуация может быть несколько иной, и решение, правильное для них, может совершенно не подойти вам.**

Например, они живут в тихом спальном районе, всем довольны и уверяют вас, что это самое чудесное место. Безусловно. Но они могут не учитывать, что один из членов вашей семьи не водит машину, и поэтому главным критерием для вас должна являться доступность транспорта.

Я была свидетелем, когда люди, купившие дом в непосредственной близости к железнодорожным путям, что является собой очень существенный недостаток, уверяли друзей, что все ерунда, и им поезда вообще не мешают. Я охотно верю, что есть люди, которым не мешают поезда, которые не боятся вреда от линий высоковольтных передач, **но все-таки ликвидность недвижимости – один из самых главных факторов, определяющих ее стоимость.**

И если завтра сложатся обстоятельства так, что недвижимость надо будет продать, именно ее ликвидность определит и цену, которую вы получите, и время, за которое вы продадите.

4. ВСЕГДА ПРИВЛЕКАЙТЕ К РАБОТЕ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Покупка недвижимости – это долгий многоступенчатый процесс, и на каждой из ступеней можно ошибиться, поскользнуться и, наломав дров, подсчитать **потерянные время, деньги и не поддающиеся исчислению нервы...**

Основу для удачной покупки закладывает, на мой взгляд, **нахождение риэлтора, чей профессионализм и личные качества вас устраивают.**



На сегодняшнем перегретом рынке, когда хорошие дома в хороших районах «улетают» в считанные дни, а то и часы, поиск без риэлтора отсекает вас от огромного сегмента рынка. И что печально – от очень качественного сегмента. Потому что зачастую дома просто не доходят до доступных широкой публике источников. Плюс - опытный риэлтор обычно имеет команду профессионалов, которые способны решить любую из возникающих проблем быстро и максимально безболезненно.

Это экономит вам и время, и нервы. Ну и, безусловно, только человек, имеющий доступ к системе в режиме реального времени, содержащую наиболее полную информацию, может объективно сказать, чего на самом деле эта недвижимость стоит и нет ли каких подводных камней.

Немаловажен факт, что, **если вы не умеете профессионально вести переговоры,**

если вы не знаете всех правил игры на этом рынке, то велика вероятность того, что вы заключите невыгодную для себя сделку. Особенно на рынке множественных предложений, где каждый норовит перебить цену другого.

Если вы решили работать с профессиональным агентом по недвижимости, то должны быть уверены, что ваши интересы - на вершине приоритетов вашего риэлтора. И тогда вы никогда не окажетесь в ситуации героев комикса:



Мне кажется, я осветила основные моменты, но если у вас есть еще какие-нибудь вопросы, на которые вам бы хотелось получить максимально честные ответы, или вы просто хотите оценить свою недвижимость или начать поиски новой, то звоните мне, и я с удовольствием вам помогу!

Наталья Слобидкер
416-333-7418
Real Estate, Sales Representative,
Top producer
Master Certified Negotiation Expert
Canadian Certified Staging Professional,
Pre-sale Renovation expert,
Uppside Real Estate

** Все сказанное в этой статье является частным мнением и не может быть расценено как юридический совет.

* Рисунки взяты с сайтов: kiniska.com, evgenysapronov.ru, blog.geraldsellshouses.com

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

Uppside Real Estate Brokerage
MCNE

cell: 416.333.7418
TOP HOMES www.TopHomes.ca
TOP DECOR www.TopDecor.ca

Anna Alexandrovski
Sales Representative

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



BAYVIEW/STEELES/JOHN \$650,000

RENOVATED
FROM TOP
TO BOTTOM



Semi-Detached In Prime Location Of Thornhill. Surrounded By Multi Million homes. Open Concept Layout. Large Master Bdrm. Ensuite Modern W/ Glass Shower. Renovated From Top To Bottom. New Flooring Thru Out. Quartz Counters, New Backsplash In Gourmet Kitchen. Henderson Public School (Gifted Program). Steps To Public Transit, Schools, Parks & Comm. Centre. Minutes Walk To Yonge St.

BATHURST/CENTRE \$879,900

ABSOLUTELY
SPECTACULAR



Absolutely Spectacular! Unique Unit! Must See! 3 Lrg Bdrms, 4 Wrms In Prime Thornhill! Total Reno; Plank Eng Flooring, Stone Tiles; Waterfall Quartz Counter; Modern Vanities. Custom-Built Kitchen; Potential Income\$\$-In/Law Suite With Sep. Ent/Wr/Laundry, Extra Pantry W/B/Ins. Exceptional Layout: Huge Combined Lr/Dr; Eat-In Kitchen; W/O To Private Garden & Lrg Deck. Sunny Eastern Exposure.

JOHN & BAYVIEW \$728,000

SITUATED
ACROSS FROM
PARK



End Unit 3 Bedroom+ With Private Driveway, Situated Across From Park And Close To School. Kitchen Has Large Window, Walk-Outs To Private Cedar Deck And Large Balcony Off The Master Bedroom. Custom Ceramic Shower In Lower Washroom, New Flooring Throughout (2016). One Block To Fabulous Community Centre, Shopping, Fine Dining, Coffee Shop Etc. Close To Public Transit. Well Maintained Development With Mature Trees. Bldg Amen: Outdoor Pool.

333 CLARK AVE \$1,049,000

RENOVATED
FROM TOP
TO BOTTOM



This Stunning, Large 2 Bedrooms Condo, Has Been Renovated Top To Bottom With Quality Finishing's And Attention To Detail! With Approx. 1600 Of Total Sqft, This Designer Inspired Living Space Has It All! 9 Foot Ceilings, Custom Gourmet Kitchen, Quartz Countertops, Brand New S/Steel Appl, Custom Entertainment Unit, Smooth Ceilings, Designer Baths, Ac4 Premium Laminate Flrs, 50 Led Pot Lights, Coffered Ceiling, Wainscoting, Balcony, 2 Parking Spcs & Locker.

BAYVIEW/ROMFIELD \$739,000

GREAT
FAMILY
HOME



Wow! What A Great Family Home. Convenience & Comfort Are Features Of This Beautifully Maintained & Updated Spacious 4 Bedroom 3 Bathroom Thornhill Townhouse. Fully Renovated*Granite Countertop*Stainless Steel Appliances*Laminate Flooring*Two Fireplaces*Finished Basement W/ W/O* Steps To Stornoway Crescent Public School, Thornlea Secondary School, Thornhill Community Centre & Bayview Lanes Shopping.

100 PROMENADE \$639,000

'THE VERSACE
MODEL'



'The Versace Model' 1,001 Sq Ft With 60 Sq Ft Balcony Built By Promenade Park! ~ Large 2 Split Bedroom Layout + Den, 2 Full Washrooms! ~ West Exposure! ~ Kitchen With Breakfast Bar And Granite Counters! ~ Amenities Include: Indoor Swimming Pool, Sauna, Gym, Party Room, And 24/7 Concierge Guest Suites! 1 Parking and 1 Locker.



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: 416-496-9220

Innisfil
HOT
DEALS



Innisfil \$399,000

Attention!!! *Prime Location* Renovated Showpiece! 3 Bed/3 Bath Over 1600 Sqft Of Curated Living Space. 30K Reno Showcases Hardwood Throughout, Pot Lights & Custom Painting. Chef's Kitchen W/Stone Counter & Stainless Steel. Open Concept Living, Dining & Family Room Designed For Entertaining. Oversized Master Retreat (Below Grade) W/Large Closet & Ensuite. 2nd & 3rd Bedrooms Accommodate Queen Beds. Fully Fenced Backyard.



Innisfil \$565,900

Welcome Home All Brick Raised Bungalow Just A Short Stroll From The Beach, 3Bed 3 Bath. Located On Landscaped 50' X 160' Lot In Alcona. Large Eat In Kitchen Lots Of Cupboard And Counter Space, Formal Dining And Living Rm With Gas Fireplace. W/Out From Kitchen To Large Deck And Hot Tub, Entertainers Yard With Fire Pit, Vegetable Garden. Large Rec Room And Additional Sleeping/Flex Space, Large Laundry Room, Huge Storage Area Utility Room In Basement, Potential for In-Law Apartment in the Basement!!!



Innisfil \$490,000

Welcome To The Home Of Your Dreams. All Brick 2 Storey Home In A Fantastic Family Friendly Neighbourhood. Fully Fenced Yard Backs Onto Green Space. Home Ownership Pride Is Seen Throughout The Home. The Heated Garage Has Been Converted To A Man Cave. Don't Need A Man Cave? Can Be Easily Converted Back To A Garage Or Heated Workshop. The Unspoiled Basement With Above Grade Windows Has A Ruff In For Additional Bath And Is Awaiting Your Touches. New Roof.



Innisfil \$624,900

Absolutely Stunning 3 Bedroom, 2.5 Bathroom, Very Well Maintained Home On A Quiet Street Built By Country Homes. Innisfil's High Demand Alcona Community. Beautiful Hardwood On The Main Floor & Ceramics. Oak Staircase. Formal Dining Room. Living Room W/Gas Fireplace. Eat-In Kitchen W/Espresso Cabinets, S/S Kitchen Appliances, Upgraded Light Fixtures. Enjoy Your Summer Time In The Backyard Or Make The Short Trip To The Innisfil Beach Waterfront Or Nearby Shopping Amenities.



Innisfil \$520,000

This Beautiful 3 Bedroom Detached Home in Located In The Growing Community Of Innisfil Reflects A Modern Flare. Grey, Black And White Abounds. The Eat-In Kitchen Has A Walk Out To The Fully Fenced Backyard. The Family Room Features A Gas Fireplace And Is Open Concept To The Kitchen. The Separate Dining Room Is Perfect For Formal Entertaining. Soaring Ceiling In Living Room. A Great Property To Improve And Renovate Basement Awaits You, Make It Your Own.



Innisfil \$750,000

Great Curb Appeal Welcomes You To This Large Newer 2 Storey, Home Boasting Over 2,300 Sqft Of Living Space. Open Concept Kitchen With Ample Storage And Counter Space, Including Walkout To A Healthy Sized Patio. 9Ft Ceilings Thru Out Including A Grand Foyer Reaching 10Ft. Hardwood And Ceramics Thru Main. Oak Staircase Leading To A 4 Bedroom 2 Bathroom Upper Level Including 2nd Floor Laundry. Powder Room On Main For Guests. Thousands Spent On Landscaping New Home.



СТРАХОВАНИЕ ЖИЗНИ И ЗДОРОВЬЯ – теперь еще более доступно

Дорогие читатели, в одной из моих прошлых статей, я уже давал информацию о том, что теперь можно получить полис страхования жизни и полис от тяжелых заболеваний, даже если у вас туристическая виза. Медицинских проверок для этих полисов не делается, полисы выпускаются очень быстро. Чтобы иметь возможность получить Critical illness полис, нужно быть в Канаде минимум 1 год, для страхования жизни этого ограничения нет.

Раньше страховые компании выпускали полис страхования жизни только в том случае, если у человека уже есть SIN на 9 (рабочая виза) и подана заявка в Иммиграционную службу на получение PR-статуса, то есть имеется номер файла от Иммиграционной службы.

Получалось, что огромное количество людей, проживающих в Канаде в ожидании номера файла, работая и платя налоги, имея семьи и детей, зависящих от них материально, просто не могли получить адекватную финансовую защиту для своей семьи. Со страхованием от тяжелых заболеваний дело обстояло еще сложнее.

Сегодня я хочу еще раз подробно обсудить вид страхования, который называется Critical illness. Большинство людей, живущих в Канаде, имеют страховку жизни Life insurance, задачей которой является выплата суммы в случае смерти застрахованного. Некоторые также имеют страховку Disability, которая платит в течение определенного времени ежемесячную сумму, если человек потерял трудоспособность.

Но задумывались ли вы, что может произойти, если кто-то в вашей семье вдруг тяжело заболел, и ему требуется лечение, причем зачастую очень дорогостоящее?

Кроме этого, семье нужно продолжать платить за mortgage, автомобили, образование детей, коммунальные услуги и другие счета. То есть происходит ситуация, когда доход семьи существенно уменьшился, а расходы резко увеличились. Я думаю, вы со мной согласитесь, что такой удар способен выдержать далеко не каждый семейный бюджет.

Life insurance в данной ситуации еще не актуальна, так как человек не умер, а заболел. Disability insurance есть далеко не у всех, у большинства людей если и есть, то покрывает только accidental disability, то есть потерю трудоспособности в результате несчастного случая. К тому же, сумма ежемесячной выплаты обычно не столь высока, чтобы покрыть все расходы, и она привязана к доходу человека. А если человек self-employed, то он наверняка декларирует минимально возможный доход, и выплаты по Disability будут едва покрывать стоимость жилья и пропитания, а на лечение и реабилитацию денег точно не останется.

Возникает логичный вопрос: «А разве лечение тяжелых болезней не покрывается ОНП?»

Дело в том, что это одно из заблуждений, что ОНП покрывает все расходы при тяжелых заболеваниях. Возьмем, к примеру, одну из самых страшных болезней – рак. Пока человек находится в больнице и получает лечение там, то платит за все ОНП, но, как только человека выписывают и назначают лекарственную терапию, извольте платить из своего кармана. Например, из всех новых препаратов против рака, находящихся на стадии тестирования и одобрения, 25% будут выпущены в форме таблеток, то есть будут приниматься больными вне больницы за свой счет. Так как препараты могут быть экспериментальными, то они также не будут покрыты, даже если у заболевшего есть бенефиты от работы, покрывающие лекарства.

От каких же болезней защищает вас полис Critical illness? Покрывается до 25-ти болезней и состояний, например, рак, инфаркт, инсульт, коронарное шунтирование и так далее. Дорогие читатели, обратите ваше внимание, на то, что покрывается, например, потеря конечностей, слепота, глухота, тяжелые ожоги, то есть те состояния, которые никак не связаны с наследственностью и могут приключиться с любым, даже титанически здоровым человеком. Работает страховка Critical illness следующим образом: основанием для выплаты является диагноз, сделанный врачом. Заболевшему человеку выплачивается ровно та сумма, на которую он был застрахован.

Нет никаких указаний со стороны компании, как тратить эти деньги, нет никакой привязки размера выплаты к доходу, в отличие от Disability. Выплата по Critical illness не облагается налогом.

«Какова же вероятность заболеть этими заболеваниями? Что говорит статистика?» - спросите вы. Статистика совсем не веселая: в Канаде в возрасте до 65 лет у каждого 3-го диагностируется рак, у каждого 4-го инфаркт, у каждого 20-го инсульт. А полис покрывает 25 болезней, то есть он необходим каждому!!! Возникает вопрос: «А легко ли человеку получить от страховой компании разрешение на полис Critical illness? Что, если у человека уже не все в порядке со здоровьем?»

По статистике, две трети заявлений бывают одобрены, а одна треть отклонена. Поэтому, я бы хотел сделать акцент на том, что страховаться нужно в молодом возрасте, пока еще нет никаких болезней, тем более, что чем моложе человек, тем меньше платеж за страховку, и его можно зафиксировать на всю жизнь, то есть он никогда не будет увеличиваться в будущем.

Существует очень много причин, по которым страховые компании отказывают людям, подающим на Critical illness, например, повышенный холестерин, избыточный вес, высокое давление. Эти люди находятся в повышенной группе риска, но для них тоже есть выход.

Я уже упоминал в своих прошлых статьях о существовании Critical illness продукта, специально разработанного для людей, у которых уже не все в порядке со здоровьем или которым уже отказывали в прошлом. Совсем недавно вышла его улучшенная версия, которая позволяет застраховать еще большую группу людей с проблемами по здоровью и историей отказов и на еще большую сумму, чем раньше.

ВНИМАНИЕ, даже если вам недавно отказала страховая компания в выпуске Critical illness, или вы получили rated rate (увеличенную цену из-за плохого здоровья), я все равно могу вам помочь и выпустить полис с адекватным покрытием. Также в новом продукте были пересмотрены вопросы о семейной истории, и теперь они во многих случаях не влияют на возможность выпуска полиса.

Данный продукт покрывает рак, инфаркт, инсульт и коронарное шунтирование сердца – на эти заболевания приходится 87% всех страховых случаев, на один только рак – 63%. Задумайтесь над этими страшными цифрами – каждый час в Канаде диагностируется рак у 22 человек. К сожалению, любой из нас может быть следующим в этой статистике, и очень важно иметь адекватную защиту для всей семьи.

Я очень настоятельно рекомендую обратиться ко мне за консультацией всех тех, кто не имеет страховок Critical illness или Life insurance. Ваши семьи нуждаются в финансовой защите, независимо от вашего иммиграционного статуса в Канаде и состояния здоровья. Смерть и болезнь в паспорт не смотрят. Если у вас уже есть полисы, тоже звоните, наверняка я смогу предложить что-то лучше.

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: Почему рынку недвижимости Торонто не грозит падение?



В последнее время в СМИ появляется всё больше новостных статей о снижении активности на рынке недвижимости Торонто. Многие прогнозисты индустрии говорят о надвигающемся падении рынка. Хотя довольно просто подумать, что пару недель слабых показателей являются признаком чего-то большего, разумный анализ ситуации показывает, что рынок Торонто всё ещё крайне стабилен. Скорее всего, это лишь временная пауза, и вот пять причин, почему цены и активность на рынке недвижимости вскоре снова начнут расти.

1 Для большинства покупателей недвижимости ничего не изменилось

Пакет изменений, введённый правительством Онтарио 20 апреля, состоит из 16-ти различных пунктов, направленных на сбалансирование продаж и аренды жилья для покупателей и продавцов. Дело в том, что ни одна из этих стратегий не повлияет на большинство сегодняшних покупателей – тех, кто живёт в Торонто и покупает здесь жильё. Все остальные факторы остаются неизменными: исторически низкие процентные ставки, здоровая экономика, стабильный рынок труда, постоянный поток новых людей и бизнесов в Торонто. Уже скоро и покупатели, и продавцы поймут, что их ситуации не изменились с введением новых правил, и они возобновят прежнюю активность, которую мы наблюдали до 20 апреля.

2 Иностранцы представляют лишь малую долю рынка, и налог не станет для них преградой

Вероятно, наиболее амбициозной частью пакета изменений был 15%-ый налог для иностранных покупателей.

На первый взгляд, может показаться, что одно это нововведение может охладить рынок, однако в действительности оно окажет лишь небольшой эффект. Недавнее исследование Совета Недвижимости Торонто показало, что всего 4.9% покупателей в Торонто являются иностранцами. И хотя достоверных данных не существует и показатель не до конца точный, можно с уверенностью утверждать, что реальный процент иностранных покупателей не слишком большой. Указанный 15%-ый налог может показаться слишком высоким для кого-то, но те, кто планирует приобретение недвижимости на другом континенте, не являются среднестатистическими канадскими покупателями. На фоне всей нестабильности и неопределённости в мире сегодня, недвижимость Торонто представляет собой крайне безопасное капиталовложение, и многие инвесторы рассматривают этот налог лишь как простую плату за ведение бизнеса.

3 Посмотрите на Ванкувер

В августе прошлого года Ванкувер ввёл очень похожий пакет правил, в том числе и 15%-ый налог для иностранных покупателей. Изменения определённо оказали изначальный эффект. Так, к примеру, наподобие Торонто, цены на недвижимость в Ванкувере упали на 5% в первые пять месяцев после введения новых правил. Затем ситуация стабилизировалась, и теперь активность возвращается на предыдущий уровень, а цены ставят новые рекорды. Всё, что сделали новые правила в Ванкувере, это поставили активность на паузу на 10 месяцев. Сегодня рынок вернулся к прежней активности. Если есть в мире какой-либо рынок недвижимости, который может стать отличным сравнением для Торонто, это как раз Ванкувер. И вполне очевидно, что изменения правил в Торонто также не окажут долгосрочного влияния.

4 Кажется, мы это уже когда-то слышали

Наш офис уже более 17 лет работает с людьми, которые покупают и продают дома в Торонто. И практически каждый месяц появляется новая статья о том, что рынок недвижимости Торонто скоро упадёт. Ещё в 2009 году крупные банки утверждали, что цены на рынке Торонто завышены на 20%-30%, и падение неизбежно. С тех пор цены практически удвоились. Большинство домовладельцев не относятся к своему жилью, как относились бы к ценным бумагам, в которые они инвестировали.

Сегодня мы видим, что если продавцы не получают желаемую цену: они либо выжидают, пока появится покупатель, либо решают и вовсе остаться в доме подольше. Падение рынка должно сопровождаться массовой продажей домов в убыток владельцам, а без дополнительных внешних факторов продавцы с большей охотой просто будут жить в своём доме, чем продадут его с потерей для себя.

5 Спрос и предложение не изменились

Это наиболее важный фактор в данном случае, так как именно недостаток предложения в сочетании с высоким спросом на недвижимость создали тот рынок, в котором цены резко растут. Несмотря на то, что в пакет нововведений входит несколько мер по увеличению рыночного спроса, они не будут выполнены ещё несколько лет, и даже тогда они не смогут полностью сбалансировать рынок. Торонто систематически попадает в список лучших городов в мире для проживания, поэтому неудивительно, что спрос на недвижимость здесь столь высок. Всё больше людей приезжает сюда ежегодно – их число продолжает расти. Если в будущем не будет новых изменений правил, а процентные ставки резко не вырастут, рынок недвижимости Торонто просто выйдет из этой небольшой паузы и вернётся к прежнему росту цен и активности.

ВНИМАНИЕ!
СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ ПОКУПАЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬ ВПЕРВЫЕ ИЛИ ПЛАНИРУЮЩИХ РЕМОНТ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЖИЛЬЯ:
\$1,000 на покрытие расходов при оформлении мортгиджа с командой мортгидж-брокеров mortgagelegko.com!
Подробности и условия квалификации по телефону 1-855-761-7001

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

MORTGAGES

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

**Денис
Державец**
Mortgage Broker, AMP

**\$1,000 для покупающих впервые
или рефинансирующих мортгидж!***

**ЗВОНИТЕ
БЕСПЛАТНО**

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

1-855-761-7001

www.MORTGAGELEGKO.com



С нашим мортгиджем 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

2.39%-5 YRS FIXED, 1.80%-VARIABLE**

*OAC, Limited time offer, not valid with any other offer or promo. Reimbursed upon closing toward legal or closing costs. Call for details.

**Special Promo/ 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 May 24, 2017, Insured Mortgage, Owner Occupied Property Purchase or Transfer Only. Rates are subject to change at any time without further notice.

Раздельное проживание супругов в Канаде (часть 2)

Что такое соглашение о раздельном проживании?

Соглашение о раздельном проживании является юридически обязательным и заключается между супругами в момент их раздельного проживания. В этом соглашении излагаются права каждой стороны, такие как: опека над ребенком/доступ к ребенку, имущество, долги и алименты на ребенка/алименты, выплачиваемые супругу (супруге). Закон позволяет принять решение о наличии письменного соглашения о раздельном проживании для любых супругов. Тем не менее настоятельно рекомендуется заключать соглашение о раздельном проживании, поскольку впоследствии могут возникнуть трудности в подтверждении в суде любых устных соглашений, заключенных между супругами. В идеале лучше всего иметь соглашение о раздельном проживании, составленное юристом. Не обязательно юрист должен составлять соглашение о раздельном проживании, и супруги имеют право составлять свои собственные соглашения. Если вы решите составить свое собственное соглашение о раздельном проживании, важно проверить все ваши требования, для надлежащего составления соглашения, которое будет иметь обязательную силу и может быть исполнено судом. Очень сложно и неэффективно отстаивать неясные письменные соглашения в суде, если один из супругов не соглашается с условиями вашего соглашения.

Составление Соглашения о раздельном проживании

Существует много вопросов, которые необходимо учитывать при составлении соглашения о раздельном проживании. Суд тщательно рассматривает соглашения о раздельном проживании, и любые нерациональные условия, не будут приняты. Важно отметить, что судьи,

как правило, не будут изменять какие-либо условия, связанные с разделом имущества или алиментами, выплачиваемыми супругу (супруге), которые согласованы в письменной форме, даже если бы они не установили их сами. В связи с этим, важно, чтобы вы были полностью осведомлены обо всех своих законных правах и были полностью уверены перед подписанием соглашения о раздельном проживании. Если вы и ваш супруг (ваша супруга) не можете договориться о некоторых или всех пунктах соглашения о раздельном проживании, вы можете обратиться к посреднику или нанять юристов с целью содействия вам в разрешении разногласий.

Важные пункты, которые необходимо указать в канадском соглашении о раздельном проживании:

1. Фамилия и имя каждого супруга
2. Дата раздельного проживания
3. Вопросы, связанные с детьми:
 - С кем будут жить дети?
 - Кто будет содержать детей?
 - Кто будет иметь доступ к детям, и как будет определяться доступ?
 - Размер выплачиваемых алиментов?
 - Дата прекращения выплаты алиментов на детей?
4. Алименты, выплачиваемые супругу/супруге:
 - Будут ли выплачиваться алименты супругу/супруге? Если да, размер алиментов, дата выплаты и продолжительность выплаты?
 - Если супруг/супруга отказался/отказалась от выплаты алиментов, такой отказ будет действовать на постоянной основе?
5. Раздел имущества:
 - Определенный перечень относительно раздела имущества, кто и какое имущество получает и когда.

- Если у вас есть дом, вы должны указать:
 - Будет ли продан дом?
 - Кто отвечает за дом до момента его продажи?
 - Кто будет проживать в доме до момента его продажи?
 - Как будут разделены деньги от продажи?

6 Долги:

- Кто отвечает за долги?
- Как будут урегулированы долги, возникшие после раздельного проживания, однако до получения развода.

7 Пенсии, зарегистрированная пенсионная сберегательная программа, зарегистрированная сберегательная программа относительно образования, и т.д.:

- Будут ли разделены ваши пенсии и/или зарегистрированная пенсионная сберегательная программа?
- Если вы являетесь участником зарегистрированной сберегательной программы относительно образования, кто будет иметь право на разрешенные гранты?

Подписание соглашения о раздельном проживании является очень важным шагом. Важно помнить, что решения, которые вы принимаете на основании этого документа, повлияют на вас, а также на жизни и будущем ваших детей. Соглашение о раздельном проживании является юридически обязательным договором, который вы должны соблюдать и который довольно часто используется в качестве основания для вашего фактического развода. Лучше иметь свое соглашение о раздельном проживании, которое составлено юристом, или, по крайней мере, прочитано юристом до его подписания. Перед тем как согласиться подписать соглашение, убедитесь, что вы тщательно ознакомились со всеми условиями соглашения о раздельном проживании, и только после этого подпишите его.

- 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.

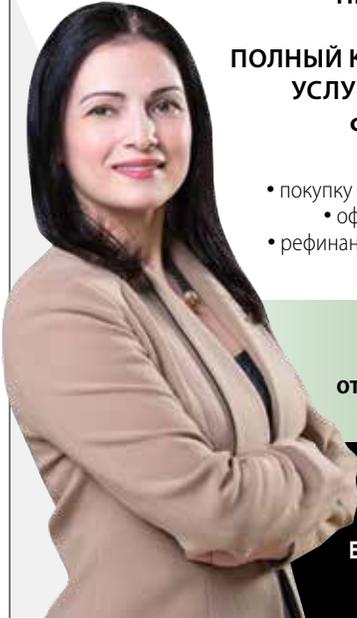
Адвокат
Евгений Данканич
 Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB
 Tel: 416-939-5615
 www.legim.ca
 201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON.



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

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

Continuum
HEALTH SERVICES

Dr. Sergei Naoumov

Chiropractor
Registered Acupuncturist

- CHIROPRACTIC
- PHYSIOTHERAPY
- MASSAGE THERAPY
- ACCUPUNCTURE
- LASER THERAPY
- SPORT INJURIES
- REHABILITATION

416-937-3643

4801 Keele St., Unit 63
North York, ON M3J 3A4

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

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

Lecker & Associates
EMPLOYMENT AND DISABILITY LAWYERS

Если Вы, или кто-то
из ваших знакомых был уволен,
подвергнут издевательствам,
дискриминации со стороны
работодателя или
был неправомерно
лишен пособия
по нетрудо-
способности,
можете
связаться со мной
по телефону:

416.223.5391

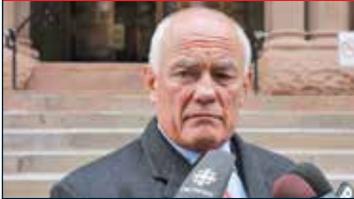


Jordan Reiner
B.A., M.A., LL.B.

Hullmark Corporate Centre
4789 Yonge Street, Suite 514 North York, ON M2N 0G3

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)

FTIC Finance, Tax
and Insurance
Co-ordinators

**Alexander
Guzovski**
M.B.A.



Financial Advisor

Insurance Lic# 11120307
Mortgages Lic# M12002094

- Mortgages • Insurance
- Business Loans
- Registered Plans

Direct: (647) 986-7058

Bus: (416) 640-2600

e: avguzovski@gmail.com
www.ftic.ca

7250 Keele Street., Suite # 422-A,
Vaughan ON. L4K 1Z8
("Home Improve" Centre)

Versatile Moving
WWW.VERSATILEMOVING.COM

скидка
5%



ПЕРЕВОЗКИ

ДОМ • КВАРТИРА • ОФИС
GTA • Canada • USA

ПЕРЕВОЗКИ и УСТАНОВКА
мебели, бытовой техники, пианино,
джакузи, бильярдных столов,
батутов, аквариумов, gazebo,
спортоборудования

СКЛАДЫ (STORAGE) ОТ 1 ДНЯ
ВЫВОЗ МУСОРА

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

416-77-00-995 (24x7)

**ADVERTISE
YOUR BUSINESS**

HERE

416-477-6107
adsrussianguide@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

Banking
that fits
your life.



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.



**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

www.rozvytok.ca

zhanna@packcpa.ca

zhanna@rozvytok.ca

ПЕРВАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ
БЕСПЛАТНО

4949 Bathurst St, Unit 219
(Bathurst / Finch)



Юлия Житкова

АГЕНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

647-404-6508

www.homes4faircommission.com

juliahomes@outlook.com



Julia Jitkova
SALES REPRESENTATIVE

**Прекрасно отремонтированный
дом в центре Торонто**



Отдельностоящий "сразу после ремонта" дом на тихой туликовой улице, расположенной в 0,5 км до будущего легкого метро, 3 спальни и ден, 2 кухни & 3 полных ванные комнаты, 2-х комнатная квартира в подвале с отдельным входом, новый фасад и свежий ландшафт сзади, отремонтированная дека, закрытое переднее крыльцо, новая крыша и окна, новые 3 наружные двери, новые ламинатные полы и обновленный паркетный пол, прачечная с фронтальной загрузкой на 1 этаже. Высочайшее качество работы!

\$760,000

**Экологичный
отремонтированный дом
на востоке Торонто**



Замечательный недавно отремонтированный семи-дом с 3 + 1 спальнями и 1 + 1 кухнями. Экологичный высокоэнергетический эффективный дом с системой Smart Home System. Абсолютно новые 7 Energy Star S/S оборудование, печь, А/С, насос, подогреватель горячей воды. Современная кухня, паркет и каменная плитка, красивые потолки, дубовые лестницы, новые окна и двери. Огромный подвал с отдельным входом. Новые забор и обновленный задний двор.

\$699,000

improve

Canada's largest home improvement mall



Grand Opening

Weekend event
April 29th & 30th



IMPROVE will change the way you shop for your home improvement solutions. Whether you're upscaling, downsizing, creating additions or

simply looking for that perfect piece, find out why over 350 innovators in home improvement call IMPROVE home. Become inspired discovering each

store's choices of styles. Choose from amongst 38 different categories at IMPROVE, to fulfill all your personal home improvement dreams.

improvecanada.com



7250 Keele St. / Mon.-Sat. 11am - 6pm / Sun. 12pm - 5pm (Tues. closed)