

Property & Finance

November 2016

Issue 22

PropertyAndFinanceGuide.ca

Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

Что означает победа Трампа?

Мошенничества с правами собственности

на недвижимость и ипотекой

Три основных заблуждения

об инвестициях и накоплениях в банке

**ДОХОДНОСТЬ
в 40% годовых
БЕЗ ЗАБОТ**

**СОВЕТЫ
ДИЗАЙНЕРА:**

как увеличить стоимость дома, обновив дизайн ванной комнаты



★ ★ ★ ★ ★
TRUMP





От редактора

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

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

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

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

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

И в конце, как всегда, мой девиз:

Если ваши деньги не начнут работать на вас...

ТО

...вы никогда не перестанете работать на деньги!

Алекс Мошкович

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Oksana Turuta

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

ADDRESS

691 Petrolia Road
North York, ON, M3J 2N6

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

e: propertyandfinanceguide@gmail.com

w: www.propertyandfinanceguide.com

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

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

CONTENTS



CONTENTS

INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** Что означает победа Трампа для рынка недвижимости Канады?
- 16** 10 топ районов для инвестиций в Торонто
- 18** Кондоминиумы. Ноябрь. Новые проекты
- 26** Инвестиции в недвижимость: Georgina
- 28** Онтарио помогает покупателям, которые приобретают свой первый дом
- 29** Победа Трампа на выборах сделает рынок недвижимости Канады еще привлекательнее

INSURANCE & INVESTMENT

- 20** Три основных заблуждения об инвестициях и накоплениях в банке

DESIGN & REAL ESTATE

- 8** Советы дизайнера

CONDO

- 10** Доходность в 40% годовых без забот

REAL ESTATE

- 14** Секреты быстрых продаж - Цвет лица вашего дома

MORTGAGE & FINANCE

- 22** Азбука Ипотечного Кредитования: Как победа Трампа повлияет на ваше финансовое положение и мортгидж?

LEGAL ADVICE

- 24** Мошенничества с правами собственности на недвижимость и ипотекой



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 26 ноября, в 9 часов утра

Повтор: понедельник, 28 ноября, в 23:00

среда, 30 ноября, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

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



live your life
worry free

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

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

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

Написание:

- Завещания
- Доверенности по уходу и на собственность

Ваш план LegalShield покрывает личные и бизнес нужды.

Emergency legal access 24/7



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

Ваш комфорт - моя забота!

Борис Друян

Sales Representative



WOODBRIDGE



4 Bdrm Home In Desirable Woodbridge Area, 4 bath Home. Open Concept Kitchen, Renovated Bathrooms, Refinished Staircase And Upper Separated entrance to basement, Ready To Move In.

Asking \$880.000

WOODBRIDGE



4 Bdrm Wonderful, Executive House, In The Heart Of Woodbridge, 3 bath Home. Eat-In Kitchen, Office & Laundry Room. Upstairs 4 Spacious Bedrooms, Ready To Move In.

Asking \$1,130.000

RICHMOND HILL



Richmond Hill 5 bed, 5 bath Upgraded, No Disappointed Gorgeous House /W Excellent Open Concept Layout, Finished walk out basement, Huge Deck For Bbq.

Asking \$1,300,000

Cell: 416.543.4854 Bus: 905.305.1600

bdrujan@gmail.com | www.homeyourdream.com

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ



KIRILL PERELYGUINE
Sales Representative



c: **647.833.6542**
Email: kir.cre@gmail.com



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

СПРОЧНО!

ГРУППЕ ИНВЕТОРОВ ТРЕБУЮТСЯ ДОМА В NORTH YORK ПОКУПКА ЗА НАЛИЧНЫЕ, БЕЗ ФИНАНСИРОВАНИЯ! СТАРЫЕ ДОМА, ТРЕБУЮЩИЕ РЕМОНТА ТОЖЕ ПОДОЙДУТ!

MUSKOKA

Уникальная возможность в Town of Gravenhurst. 1.1 акра участок, разрешение для постройки 5-этажного здания на 45 квартир или 24 таунхауса. В трёх минутах ходьбы от школы, 2 км от центра города и парка/пляжа. Всего \$1.1 М



Что означает победа Трампа для рынка недвижимости Канады?

В СМИ появлялось множество статей и интервью о том, как избрание Трампа в президенты США 8-го ноября 2016 года скажется на рынке недвижимости Канады.

Многое станет ясно со временем и после проведения соответствующих исследований, и сейчас еще рано что-либо говорить, хотя на утро после выборов в США правительственный сайт иммиграционных служб Канады рухнул.

Приведем несколько вопросов и мыслей, о которых стоит задуматься:

📍 **Захотят ли граждане США иммигрировать в Канаду, что может привести к образованию пузыря на 4 года?** Помните, Джордж В. Буш проиграл общественные выборы, и на следующее утро взорло солнце...

📍 **С точки зрения иммиграции, отменит ли США свой статус «дома свободных и земли смелых»?** Станет ли в таком случае Канада более привлекательным местом? Стоит отметить, что правительство Канады обязалось увеличить число иммигрантов. В 2017 году появится 300,000 новых канадцев. При этом в стране не существует никаких ограничений для покупки недвижимости иностранцами, кроме более высоких налогов на дома в Ванкувере.

📍 **Станет ли канадцам труднее удержаться на рабочих местах** после открытия НАФТА и других торговых соглашений?



📍 **Иностранцы студенты в Канаде автоматически получают разрешение на работу на три года после окончания ВУЗа.** А вот студенты из Канады, обучающиеся в США, после выпуска вынуждены возвращаться домой. **Станет ли канадским студентам-выпускникам еще труднее найти работу в США?**

📍 **Захотят ли бывшие канадцы покинуть США с правительством Трампа и вернуться домой?** Особенно если оставшая часть семьи по-прежнему живет в Канаде?

📍 **Будет ли более бедное население Америки, потеряв медицинское страхование Obama care, заинтересовано в переезде в соседние районы, где предоставляется Universal Health Care?**

📍 **Заставят ли расовые разногласия, которые возникли во время президентских выборов в США, почувствовать большую часть населения исключенными себя из общества Трампа?** Здесь мы должны предположить, что Канада не поддается тому нативистскому движению, которое решительно охватывает мир.



Начнет ли вторая по численности группа иностранных покупателей в США искать более дешевые зимние дома в других странах или они предпочтут остаться в Канаде? До девальвации канадского доллара, канадцы были основными иностранными покупателями недвижимости в США. Теперь их место заняли китайцы.

Важно оставаться оптимистами. После окончания президентских выборов будущему страны было предсказано много негативного. Но не всё потеряно. RBC Dominion Securities выпустило отчет о том, как политика Трампа может сказаться на рынке недвижимости Канады.

Победа Дональда Трампа означает объединенное правительство. Когда одна главная партия GOP управляет Белым Домом, Палатой Представителей и Сенатом, то «акции канадцев вырастают в среднем на 1000 базисных пунктов, в отличие от ситуации с разделенным правительством». Эта теория основана на результатах исследований работы правительств США за последние 70 лет.

В ближайшее время может резко упасть фондовый рынок, тогда как прибыльность золота может вырасти, как и ожидает RBC, - «страх торговли» одержит верх.

Другая политика, которая может оказать негативное влияние на Канаду, - это вмешательство в НАФТА. Новоизбранный президент называет это «перенастраиванием отношений в НАФТА». Данная тема была частью его планирования торговой политики, которая включает в себя и Китай.

И хотя в ситуации с НАФТА Канада может пострадать как напрямую, так и косвенно, все-таки возможен вариант, **что китайцы предпочтут инвестировать в Канаду, вместо того, чтобы проходить через все сложные процессы в США.**

Одним из самых дискуссионных вопросов в кампании Дональда Трампа был вопрос иммиграции. Согласно отчету RBC, примерно 20% населения Канады не являются уроженцами страны, что примерно в 2 раза больше, чем в США. Более того, не вызывает сомнения, что иммиграционная политика Канады доброжелательнее, и в отличие от США, к нам приезжают в основном 2 типа людей:

- иммигранты с высшим образованием (Согласно Organization for Economic Cooperation and Development (OECD), 50% всех рабочих, прибывающих в страну ежегодно, имеют высшее образование);
- дешевая рабочая сила.

Как все эти перемены скажутся на рынке недвижимости Канады? Станет ли Канада более привлекательной? Плюсом или минусом для рынка недвижимости страны станет ее всем известный либеральный и упорядоченный образ жизни? Я думаю, что это станет огромным плюсом.



Рынок недвижимости Канады станет еще более загруженным. Я считаю, что цены на покупку и аренду недвижимости поднимутся, как и вырастет спрос на существующие и строящиеся дома в Ванкувере и Торонто.

«РЯ» Rock Star Real Estate Inc., Brokerage 165 Cross Avenue, Oakville, Ontario L6J 0A9 Tel: 905-361-9098 ext 234

Rent To OWN Student Rental Multiunit * Barrie Hamilton Newmarket Oakville

WWW.REALESTATEFORCANADIANS.COM

5 СТРАТЕГИЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ

РЯ ALEX MOSHKOVICH
Broker
Real Estate Investor and Coach
Direct: 647-459-9459
Эксперт по недвижимости на "Радио+"
Главный редактор журнала Property & Finance Guide
Организатор и руководитель Торонто Инвестар Форума

BUY, SELL, RENT in THORNHILL 647-459-9459 alex@rockstarbrokerage.com

HOUSES in BARRIE 705-990-0177

HOUSES in OAKVILLE 905-361-9098 ext 234



Sonata Swan

Ведущий дизайнер
The House
of Interior Design

**Design Studio
& Contemporary
Furniture Showroom
Now OPEN
@ IMPROVE CENTRE,
Unit 81-124**

- Interior Design
- Interior Styling and Staging
- Vastu Shastra Design
- Finishes & Color Selections
- Furniture Specifications
- Space Planning
- Architectural Drawings
- 3D Visualization

HAVE DESIGN DILEMA?

WE CAN SOLVE IT FOR YOU

**"THE HOUSE OF
INTERIOR DESIGN"**

Visit us @ Improve, showroom
81-124

or contact@

416.561.2691

СОВЕТЫ ДИЗАЙНЕРА: как увеличить стоимость дома, обновив дизайн ванной комнаты

Тенденции и тренды ванных комнат 2017/2018 -
дизайн, цвета и материалы

Популярные цвета для ванной комнаты

В 2017/18 году большое внимание будет уделено чистым цветам. Мы уходим от яркой и суперблестящей плитки и поверхности - матовые, приглушенные и нейтральные цвета становятся все более популярными. Они будут идеальны в сочетании с более темными оттенками серого, контрастируя с общей цветовой гаммой.

В списке модных - сочетания пастельных тонов синего, зеленого и пепельного. Игра с натуральным материалом - в данном случае керамикой - просто удовольствие. Используйте нейтральную базу в сочетании с несколькими штрихами смелых, интенсивных цветов. Это всегда выглядит интересно, если выбор хорошо сбалансирован.



Обратите внимание на более темные цвета

Темные цвета вновь возвращаются на сцену дизайна интерьера. Если использовать их правильно в вашей ванной комнате, она будет выглядеть роскошно. Я также имею в виду тенденцию использования натуральных материалов, "slate" плитки, что будет очень популярным в этом году. Наиболее модным цветом в этом сезоне, без сомнения, будет серый. Главное не совершить никакой ошибки с использованием серого цвета, иначе он может показаться скучным, но он прекрасно работает в богатом разнообразии "shades" и "hues" оттенков. Он создает капризную или спокойную, элегантную или динамическую атмосферу в любом жилом пространстве.

Латунь в тренде

Мраморная облицовка стен и металлические аксессуары в оттенках меди и золота - стильное возвращение к эстетике 70-х в сочетании цвета и тональностей - это один из самых модных проектов ванной комнаты. Кажется, медь имеет тенденцию стать вновь самым модным металлом для ванной комнаты. В сочетании с благородством мрамора она становится одним из неперенных элементов композиции. Благородство самого камня в сочетании с минимализмом и других природных материалов может создать действительно стильную и современную атмосферу. Будет продолжено использование широкоформатных тонких камней из серии over-sized вариаций для плитки: роскошные изделия из природного камня, таких как мрамор, травертин и кварцит.



Травертин



Мрамор



Кварцит

Живое пространство никогда не должно позволить глазу осесть в одном месте.
Оно должно улыбаться вам и создавать место для фантазии.

Хуан Монтойя

ВСЕ ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Nina Timoshyna

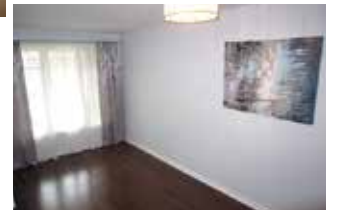
Sales Representative

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 \$749,888



3х спальный freehold townhome, в самом удобном и востребованном районе. Дому всего 3 года. Имеется законченный бейсмент, с ванной комнатой и прачечной. Деревянные полы на 1ом и в холле 2го. Высокая кухня, с кварцевыми столами, стеклянная мозаика на бексплаш, стальные электроприборы. Гранитные столы в ваннных комнатах. Очень светлый дом, и готов к встрече со своими новыми хозяевами.

RICHMOND HILL \$599,888



Большая 2+1 квартира, в центре Richmond Hill, в самом престижном доме. Полностью обновлённая дизайнером. Блестящая, белая кухня, все новые стальные электроприборы, новые ваннные, плитка, полы. Роскошная квартира в двух шагах от магазинов, транспорта, школ.

ДОХОДНОСТЬ В 40% ГОДОВЫХ БЕЗ ЗАБОТ



В этом году я уже знакомил читателей с инвестиционной стратегией, которая схожа с покупкой облигаций с фиксированной ставкой интереса. Это приобретение недвижимости с так называемой «гарантированной арендой». Тем, кто не читал мои предыдущие публикации на эту тему, я напомню, как работает эта программа.

Вы приобретаете от застройщика недвижимость на этапе котлована, при этом внося депозит, составляющий около 15% от стоимости недвижимости. Обычно объект недвижимости находится в месте с высокими арендными ставками и значительной нехваткой арендных площадей. Особенно популярно студенческое жильё, расположенное в непосредственной близости от крупных университетов. После окончания строительства девелопер, имея контракт с университетом или госпиталем, автоматически сдаёт квартиру в аренду. Контракт на покупку квартиры от застройщика включает в себя опцию «гарантированной аренды», то есть после того, как дом построен, девелопер ежемесячно перечисляет на ваш банковский счёт заранее оговорённую контрактом сумму, вне зависимости от того, сдана ваша недвижимость в аренду или нет. То есть вы имеете гарантированный доход, исключаются простые недвижимости, какие-то форс-мажорные обстоятельства, связанные с неуплатой арендной платы, кроме этого, вы имеете возможность заранее просчитать доходность проекта и не оплачиваете комиссионные агента по недвижимости за подбор арендосъёмщика. Все эти услуги берёт на себя застройщик, причём абсолютно бесплатно для владельца недвижимости. Кроме этого, как правило, в первые два года после сдачи проекта в эксплуатацию девелопер также предоставляет бесплатный менеджмент недвижимости, а по окончании оговорённого контрактом срока эта услуга обходится владельцу недвижимости в символическую сумму 50-70 долларов в месяц. Место в непосредственной близости от университетов выбирается не случайно. Как правило, арендные ставки тут настоль-

ко велики, что получаемая от девелопера гарантированная арендная плата перекрывает все расходы по недвижимости, выплачивает ваш кредит по квартире и при этом после всех выплат у вас на руках остаётся некоторая сумма - так называемый «Cash Flow». Кроме этого, исторически недвижимость имеет постоянный прирост цены, и если в краткосрочной перспективе он может варьироваться, то в долгосрочной легко просчитывается. Если взять график стоимости канадской недвижимости за последние 50 лет и разложить его в прямую линию, то мы увидим ежегодное подорожание от 4% до 6% в зависимости от региона, где расположена недвижимость. Доходность подобных проектов около 40% годовых на вложенные деньги, эти проекты пользуются особым спросом у инвесторов и, как правило, раскупаются молниеносно.

Мы работаем напрямую с крупнейшим застройщиком студенческого жилья в разных городах Канады, компанией "IN8 Development", и имеем возможность продавать подобные проекты до их официального выхода в продажу. За последний год мы участвовали в реализации нескольких студенческих комплексов серии "Sage" в городе Waterloo. И вот теперь хотим представить вашему вниманию проект "Sageprestige" в городе Kingston. Мы убеждены, что новый проект компании "IN8 Development" будет столь же успешным, как и все предыдущие. Я думаю, цифры приведённые ниже, наглядно показывают, что проект обречён на успех.

sageprestige
IN KINGSTON

Kingston:

Город чуть более чем в двух часах езды от Торонто. Жителей – 123,000, из них студенты - около 50,000. Учебные заведения: Queens University, St Lawrence College, Royal Military College of Canada. Три крупных госпиталя, где проходят стажировку более 10 тысяч аспирантов ежегодно.

Queens University:

Студентов – 32,600, 95% из них не жители Kingston. Мест на кампусе – 4,500. Самое большое количество студентов - из семей с высоким доходом из всех университетов Канады. Medical School занимает 4 место в рейтинге Канады. Queens MBA программа входит в список лучших в мире. Smith School of Business – второе место в рейтинге Канады.

Kingston Real Estate

Практически полное отсутствие комфортабельных кондо-квартир. Основное количество студентов проживает в некомфортабельных частных домах, переделанных под студентов и состоящих из 6-8 комнат, одной кухни и 2-3 санузлов. В радиусе 20-30 минут до университета. Цена комнаты на одного человека не менее 750 долларов. Kingston: самый низкий в Канаде Vacancy Rate – 0.3%, для сравнения: Toronto - 1.6%.

«SAGEPRESTIGE CONDOS»

Находится в Kingston Downtown Core, 10 минут пешком до Queens University на центральной улице города. Комфортабельные квартиры, тренажёрный зал, библиотека, залы для занятий, кинотеатр, зал для бильярда, кафетерий. Подземный паркинг, 24 часа консьерж. Квартиры сдаются полностью меблированные, включая телевизоры и всю необходимую технику.

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

Maxim BAGINSKIY

416.832.8343

Real Estate Broker
 Investment Advisor



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

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Pre-construction
 Condo Projects

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

Developers
 Approved
 VIP BROKER

Следующий семинар
8 ДЕКАБРЯ
 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

**УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ КОНТРАКТА НА ПОКУПКУ -
 ЭКСКЛЮЗИВНО ДЛЯ НАШИХ КЛИЕНТОВ!!!**

Цена с большим дисконтом от 193,990 до 344,990.

Гарантированный рент от 1000 до 2000 в месяц в зависимости от квартиры.

Бесплатный менеджмент 2 года после постройки.

Депозит 15 % от стоимости с возможностью вносить по 1000 в месяц.

Бесплатная перепродажа контракта.

Как работают ваши деньги.

Sage Prestige 1 BR	
PURCHASE PRICE	\$240,990.00
DOWN PAYMENT	\$48,198.00
MONTHLY RENT	\$1,365.00
YEARLY RENT	\$16,380.00
MORTGAGE PER YEAR	\$9,120.00
PROPERTY TAXES	\$3,300.00
MAINTENANCE PER YEAR	\$1,392.00
TOTAL EXPENSES	\$13,812.00
NET CASH FLOW	\$2,568.00
PRINCIPLE PAID DOWN	\$4,380.00
CAPITAL APPRECIATION (6%)	\$14,460.00
TOTAL YEARLY INCOME	\$21,408.00
TOTAL ANNUAL ROI	44.41%

Sage Prestige 2 BR	
PURCHASE PRICE	\$344,990.00
DOWN PAYMENT	\$68,998.00
MONTHLY RENT	\$1,805.00
YEARLY RENT	\$21,660.00
MORTGAGE PER YEAR	\$13,050.00
PROPERTY TAXES	\$4,830.00
MAINTENANCE PER YEAR	\$2,145.00
TOTAL EXPENSES	\$20,025.00
NET CASH FLOW	\$1,635.00
PRINCIPLE PAID DOWN	\$6,270.00
CAPITAL APPRECIATION (6%)	\$20,700.00
TOTAL YEARLY INCOME	\$28,605.00
TOTAL ANNUAL ROI	41.45%



Maxim Baginskiy

Cell: 416-832-8343

Real Estate Broker / Investment Advisor

Эксперт программы "Секреты Недвижимости" на RTVI

NAME YOU KNOW AND TRUST

Ready for Occupancy

ONLY \$349,000

1 Bedroom + Den, with 2 Bathrooms in Thornhill



Condo with 1 bedroom, 1 den, and 2 bathrooms, in the new Legacy Park located in Thornhill, is for sale. This unit is located on the 8th floor with a view to the park. Locker and parking are included. Only \$349,000. Call 647-459-9459 for details.



Alex Moshkovich

BROKER

647.459.9459

alex@rockstarbrokerage.com

165 Cross Avenue, Suite 6, Oakville, ON L6J 0A9



Ставки на Mortgage:

от **2.44%**
на 5-year fixed

от **2.20%**
на 5-year variable

Anvar Islamov
Mortgage Agent

t: **647-687-7077**

f: 1-855-646-7436

anvar_islamov@centum.ca | **www.centum.ca**



Юлия Житкова

АГЕНТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

647-404-6508

www.homes4faircommission.com

juliahomes@outlook.com



Julia Jitkova
SALES REPRESENTATIVE

ПОЗВОНИТЕ ЮЛИИ!

ЮЛИЯ - ЭТО ЗНАНИЕ, ЧЕСТНОСТЬ и СПРАВЕДЛИВЫЕ КОМИССИОННЫЕ

БОЛЕЕ 10% КОМИССИОННЫХ ИДЁТ НА БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЕ ЦЕЛИ

Semi-Detached в хорошем районе за \$479,000



Обновленный 2-х этажный дом готов к немедленному заселению в районе Rockcliffe-Smythe, Toronto. Имеются 3 спальни и 2 ванны. Передняя парковка для одного автомобиля, но достаточно широка для двух машин. Находится в тупике тихой улицы. Unit в подвале с отдельным входом. Арендуются сейчас за \$800 в месяц.

Condo всего за \$35,000



1 Bedroom 1 bathroom Condo Jane/Steels в 5 минутах пешком до станции метро New Black Creek. Открытие в 2017. В нескольких минутах ходьбы от Йоркского университета, торгового центра, Plaza и ТТС на противоположной стороне улицы! Гостиная W/O на балконе с видом на юг. Просторная спальня W/A Большой шкаф.

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

We Specialize in
MORTGAGES
FOR INVESTORS

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

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

647-328-2914

www.investinmortgage.com

igor.goloborodov@butlermortgages.com



MAXIMUM DECKS

Все работы соответствуют пермиту,
канадским стандартам и building code

3D графика + дизайнерский подход



Экскаторные работы:

Excavation, Small Demolition,
Storm water management systems filling,
Траншеи и узкие каналы,
Подземные коммуникации,
Walk-Out Basement, Weeping tile installation



Внешние работы:

Decks, Балконы, пристройки,
обшивка саун и джакузи.
Все виды работ по дереву любой сложности
на уровне VIP.
(Кедр, Бразильский дуб, Пластик)



Внутренние работы:

Подготовка и покраска, Drywall, Frame,
Полы, Плитка, Двери, Ванные
и многие другие работы

416-579-3576

www.besttorontodecks.com | www.leopolis.ca

Секреты быстрых продаж - Цвет лица вашего дома

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

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

Сегодня мы продолжим говорить о подготовке вашей недвижимости к продаже.

Ни для кого не секрет, что цвет лица - это показатель здоровья, счастья и благополучия человека.

Человек, у которого сияют глаза и кожа, румянец на щеках и полнокровные губы, привлекателен. Такой человек всем нравится, даже тем, у кого другой вкус.

Также и дом, который ухожен и тепл, нравится людям. Вы должны помнить об этом, когда готовите свой дом к продаже. Он должен выглядеть ухоженным и теплым. Таким, чтобы в нем захотелось остаться.

Несмотря на модные сегодня серые цвета, надо быть очень осторожными, чтобы не переборщить с холодными тонами. Потому что тогда ваш дом будет похож на статую – красивую, но холодную. Разве кому-то хочется обнять статую?

То же самое касается теплых тонов. Их излишек может оказаться слишком навязчивым.

Когда вы делаете ремонт, для себя или для продажи, обязательно учитывайте, что при выборе цветовой гаммы, надо брать в расчет количество натурального света, его направление, размер помещения и многое что другое.

Вот, например, в этом доме, который мы отремонтировали перед продажей, идеально соблюден баланс теплых и холодных цветов, что позволило ему продаться в рекордный срок на 150 тысяч дороже самых смелых ожиданий хозяев. Причем замечу, что все это происходило несколько лет назад, когда рынок даже близко не был таким активным.

До продажи в кухне этого дома был переизбыток теплых тонов, от которых уставали глаза.



Вот несколько признаков, что цвет лица вашего дома слишком бледен: - в доме преобладает монохромная гамма цветов холодных оттенков



- в интерьере слишком много синего и серого



- в интерьере слишком много стекла, металла и других гладких поверхностей



REAL ESTATE

November 2016

При создании статьи
использовались фотографии
с сайтов:
www.ok-interiordesign.ru,
www.relax.ru, www.curated.ru,
www.recepton.com

Наталья Слобидкер

416-333-7418

Real Estate

Sales Representative,

Top producer 2014, 2015

Master Certified

Negotiation Expert

Canadian Certified

Staging Professional

Pre-sale Renovation expert

Upperside Real Estate

Согласитесь, что несмотря на модность и красоту, эти интерьеры не вызывают желания в них остаться. Так и хочется добавить в них текстуры и цвета.

Хочу привести еще несколько примеров, когда ремонт и декорирование привнесли баланс в помещения и сделали их невероятно органичными и привлекательными.

К сожалению, в пределах журнальных публикаций невозможно осветить все способы сделать ваш дом максимально привлекательным для потенциального покупателя, поэтому **если у вас есть вопросы, на которые вам бы хотелось получить максимально честные ответы, или вы просто хотите оценить свою недвижимость или начать поиски новой, то звоните мне и я с удовольствием вам помогу!**

Все, что вам надо - под одной крышей

ЕСЛИ ВЫ ПРОДАЕТЕ:

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

ЕСЛИ ВЫ ПОКУПАЕТЕ:

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

ЕСЛИ ВЫ ИНВЕСТИРУЕТЕ:

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

Наталья Слобидкер

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



Upperside Real Estate Brokerage



cell: **416.333.7418**

TOP HOMES
www.TopHomes.ca

TOP DECOR
www.TopDecor.ca

№10 для инвестиций в Торонто

9 Район пересечения улиц Caledonia Rd & St Clair Ave W.

С каждым годом в Торонто и GTA становится всё сложнее найти относительно недорогую недвижимость. Если ещё год назад выбор домов и квартир до \$600,000 был довольно внушительный, то в этом году, а конкретнее после того, как в октябре правительство внесло изменения в правила квалификации на ипотеку для покупателей, которые вносят меньше 20% первоначального взноса (downpayment), количество относительно недорогой недвижимости резко сократилось. Если до октября 2016 года многие покупатели могли претендовать на покупку недвижимости за \$800,000-\$900,000, то теперь они вынуждены либо вкладывать 20% downpayment, либо подыскивать жилье подешевле. Это привело к тому, что количество покупателей, претендующих на покупку недвижимости до \$500,000-\$600,000, резко возросло и повлекло за собой значительное подорожание недвижимости именно в этой ценовой категории. Многие потенциальные покупатели домов вынуждены были переключиться на покупку двух-трех комнатных квартир или таунхаусов, тем самым резко подняв на них спрос, а соответственно, и цену. Однако отчаиваться не стоит, в Торонто остались еще ценовые островки, где можно купить дома до \$600,000. Такие районы не всегда известны широкой публике, и часто разница между соседними перекрестками может быть колоссальная. Поэтому важно работать с риелтором, который хорошо ориентируется в конкретном районе и может подсказать, в каком квартале можно смело покупать недвижимость, а в каком - лучше не стоит.

В этой статье я расскажу про район под названием **Weston – Pellam Park**. Этот район довольно протяженный и разнообразный по составу населения. Привлекательным для инвестора и конечного покупателя является пересечение улиц Caledonia Rd и St Clair Ave West. К северо-западу от этого перекрестка расположено несколько улиц, населенных в основном выходцами из Италии и Португалии, где дома ещё продаются по приемлемым ценам. Это семейный район с симпатичными одноэтажными и двухэтажными домами. Многие из этих домов имеют отдельные квартиры на нижнем уровне (basement apartment), которые успешно сдаются по \$700-\$1000 /мес. В этом районе хорошо развита дорожно-транспортная инфраструктура,

а также в шаговой доступности – школы, магазины, кафе и торговый центр Stockyards Mall.

Hot listing in the area – 176 Silverthorn Ave.



Сейчас на одной из лучших улиц а этом районе выставлен на продажу двухэтажный дом с двумя спальнями и возможностью превратить нижний уровень в отдельную квартиру. Цена дома \$550,000, property taxes - \$2,270/год. На сегодняшний день такой дом можно сдать за \$2,000/мес. Если вложить \$30,000, чтобы сделать ремонт на нижнем уровне и превратить его в отдельную квартиру, то общий доход со сдачи составит \$2,800/мес. При вложении 20% первоначального взноса, ежемесячные выплаты по ипотеке составят \$1,735 (под 2.5% на 30 лет). С 2014 года подобные дома в этом районе выросли на 36% - это по 18% в год. Даже при заниженных темпах роста цен в этом районе через год ваш дом, купленный в этом году за \$550,000, вырастет в цене до \$605,000, а через 3 года до \$732,000 –это выше \$180 тысяч прибыли за 3 года.

Описание	Первоначальный взнос	Выплата по ипотеке /мес	Property Taxes / мес	Utilities	Аренда / мес	Cash Flow
Аренда 1 кв	20%	\$1,735	\$190	\$400	\$2,000	-\$325
Аренда 2х кв	20%	\$1,735	\$190	\$500	\$2,800	\$375



Таким образом, если покупать этот дом для того, чтобы он приносил прибыль каждый месяц, необходимо сделать ремонт и превратить его в дуплекс.

При вложении \$110,000 ваша ипотека будет выплачиваться примерно по \$10,000 в год, а цена самого дома при заниженных темпах роста за 3 года возрастет на \$180,000. Таким образом, ваша **Equity через 3 года** составит приблизительно $10,000 \times 3 + 180,000 = \$210,000$. При этом за три года ваш доход со сдачи в аренду 2х квартир составит примерно \$13,000 прибыли.

Успейте покупать недвижимость в Торонто в этом году, так как в следующем году она будет стоить уже на 10% дороже!

Varia Bykova
Sales Representative
с: 647-890-2806
RE/MAX Ultimate Realty Inc., Brokerage
e-mail: bykovav@yahoo.ca

HOT DEALS

Alex Moshkovich

Broker

Cell: 647-459-9459

E: TorontoInvestorForum@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com

Welcome to
BARRIE

Rock Star Real Estate Inc., Brokerage 165 Cross Ave, Suite 61 Oakville, ON L9G 3G1 905-361-9098

AURORA \$738,888

PREMIER LOCATION!
AURORA GROVE!
READY TO MOVE IN
SEMI-DETACHED,
3 BEDROOMS,
3 BATHROOMS, FINISHED
BASEMENT, WALKING
DISTANCE TO PRIVATE LM
MONTESSORI, PUBLIC AND
FRENCH IMMERSION.
OPEN HOUSE
ON SAT&SUN 2PM-4PM.



RICHMOND HILL \$1,188,000



Detached 4+1 Bedrooms, 4 Bathrooms, About 3000 Sq Ft Of Living Space, Main Floor 9 Ft Ceilings, Hardwood Throughout. Basement 1 Bedroom.

NEWMARKET \$829,900



4 Bedroom Family Home In Desirable Summerhill. Updated Kitchen With New Backsplash And New Quartz Countertop. Walkout To Fenced Backyard, New Renovated Main Bathroom And Master Ensuite. Finished basement.

DUFFERIN HILL \$1,080,000



3+1 Large Bedrooms Open Concept In Close Proximity To Many Amenities, Wine Bar With Extra Sink In Basement. Property In High Demand Location.

THORNHILL



1 +1 ROOMS, AND 2 BATHROOMS,
IN THE NEW LEGACY PARK LOCATED
IN THORNHILL,
IS FOR SALE. 8th FLOOR WITH A VIEW
TO THE PARK. LOCKER AND PARKING
ARE INCLUDED.

FOR RENT \$1,650

CITY OF VAUGHAN



EXPO Condos 3 is located at the NORTH-WEST corner of Maplecrete Road and Highway 7, in the City of Vaughan.

Register for Expocity 3 VIP Access, or buy remaining Expocity 2 and 1 at special rates.
www.nordest.vipcondos.club

Кондоминиумы. Ноябрь. Новые проекты

Сегодня я вас вкратце познакомлю с некоторыми из проектов этого месяца, выходящими в продажу.



Более подробную информацию всегда можно получить напрямую у меня, информацию о некоторых других интересных проектах на сайте <http://vipcondos.club>, а если никогда еще не сталкивались с pre-construction проектами, и хотите не только получить общее понятие, а и узнать некоторые секреты этой стороны real estate, то скачайте бесплатно, и прочитайте Toronto Condo Buyers Guide, который я написал, с сайта <http://torontocondobuyersguide>

Итак, проект №1.

Selene Metrogate by Tridel

Location: HW 401 and Kennedy Rd

Occupancy: Spring 2020

Walk Score всего 38/100, но проект удачно расположен рядом с HW 401, Kennedy Rd and Sheppard Ave E., а парковка уже включена в стоимость квартиры. Компания Tridel, пожалуй, одна из самых именитых и известных своим безупречным качеством, категоризирует проект как Affordable Luxury. В этом микрорайоне уже построено несколько кондо, и Selene будет одним из проектов, завершающих этот комплекс. Сумма аренды в этом комплексе значительно выросла за последние два года и составляет ~\$1500/1b и ~\$1800/2b, показав годовой рост 7-10%. Средняя цена квартиры в этом районе составляет \$300,000 и \$360,000 за 1b и 2b квартиры, соответственно. Ожидаемый cash flow, с учетом роста арендной платы к моменту сдачи проекта, \$400-500/m.

Информация о проекте здесь:

selene.vipcondos.club



Проект №2. 75 Esplanade

by Carttera & Harnay Developments



Location: 75 Esplanade, практически в самом сердце даунтауна Торонто. Недалеко от George Brown College и St. Lawrence Market. Этот район в последнее время претерпевает кардинальные изменения, превращаясь в место, где многим хотелось бы жить.

Occupancy: 2020 Walk Score: 99/100.



Сумма аренды в этом районе выросла за последние два года на 5.5-7% в год и составляет сейчас ~\$2000 и ~\$2650 за 1b и 2b, соответственно. Средняя цена квартиры в этом районе составляет \$400,000 и \$500,000 за 1b и 2b квартиры. Ожидаемый cash flow, с учетом роста арендной платы к моменту сдачи проекта, \$600-1000/m.

Информация о проекте здесь:

75esplanade.vipcondos.club

Проект №3. Axis Condo
by Centre Court Developments

Location: 411 Church St, Toronto. Расположен всего квартале от Yonge St, в пределах 5-10 минут ходьбы от Yonge & Dundas Square, College St, Subway St, Ryerson University.

Occupancy: 2021 Walk Score: 97/100



Сумма аренды в этом районе выросла за последние два года на 6-7.5% в год и составляет сейчас ~\$1850 и ~\$2350 за 1b и 2b, соответственно.

Средняя цена квартиры в этом районе составляет \$450,000 и \$600,000 за 1b и 2b квартиры. Ожидаемый cash flow, с учетом роста арендной платы к моменту сдачи проекта, \$500-700/m.

Информация о проекте здесь:
axis.vipcondos.club

Это все на сегодня. Подпишитесь на рассылку на сайте vipcondos.club, чтобы получать новости о pre-construction проектах на вашу электронную почту.

Хочу также воспользоваться возможностью и пригласить всех желающих принять участие в наших бесплатных образовательных вебинарах, на которых вы, не выходя из дома, сможете послушать экспертов и задать им вопросы о рынке недвижимости и финансов.

Зарегистрироваться на вебинар можно здесь: <http://torontowesthomebuyers.club/>

Yuriy Setko
Sales Representative
ROCK STAR Real Estate
с. 647-640-7557
т. 905-361-9098
e. yuriy.realestate@gmail.com
www.setko.ca
vipcondos.club

ADVERTISE YOUR BUSINESS HERE



416-477-6107
adrussianguide@gmail.com

- * Инвестиции в недвижимость
- * Страховки жизни (Life)
- * Потеря трудоспособности (disability)
- * Страховки здоровья (critical illness)
- * Гостевые страховки (visitor's insurance, SUPER VISA)
- * RRSP, TFSA
- * RESP



(647) 999-9047
etarakanov@yahoo.ca

Евгений Тараканов
Financial Adviser
Insurance Broker

Versatile Moving
WWW.VERSATILEMOVING.COM



ПЕРЕВОЗКИ ДОМОВ • КВАРТИР • ОФИСОВ
(GTA • Canada • USA)

ПЕРЕВОЗКИ и УСТАНОВКА

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

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

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

Три основных заблуждения об инвестициях и накоплениях в банке

Ничто так не объединяет людей, как общность заблуждений...



Дорогие читатели, в этой статье пойдет речь о том, стоит ли держать накопления в банке, насколько это безопасно, эффективно, и какие финансовые последствия это может иметь для вашей семьи.

Большинство канадцев держит свои накопления - TFSA, RRSP, детские программы и просто наличные в банках. Причиной этого является тот факт, что банки имеют огромный инструмент влияния на клиентов - мы часто ходим в банк по текущим вопросам - заказать чековую книжку, открыть себе новую кредитку или кредитную линию, mortgage и так далее. В это самое время у банковских сотрудников есть уникальная возможность застенчиво спросить, например, а не открыть ли нам какой-нибудь RRSP. При этом сотрудник банка, в большинстве случаев, не будет утруждать себя глубоким анализом вашей финансовой ситуации, и тем, нужно ли вам вообще открывать RRSP, и выгодно ли вам это делать именно сегодня. Но, это человеческая сторона вопроса, и речь в этой статье пойдет не о професси-

онализме и уровне знаний банковских сотрудников - об этом и так ходят «легенды». Я хочу дать вам очень важную информацию о том, какие виды финансовых продуктов доступны через банк, по каким законам они работают, какие гарантии у вас есть, и какие этому есть альтернативы.

Основные три варианта размещения ваших средств в банке: наличные (cash), срочные вклады с гарантированным процентом (GIC) и инвестиционные фонды (mutual funds). По статистике, на GIC и Mutual Funds приходится огромная доля вложений населения.

ЗАБЛУЖДЕНИЕ НОМЕР 1 - «все мои вклады через банк защищены и, в случае неплатежеспособности банка, покрываются государством до \$100,000 по каждому счету». Реальность - государством покрывается до \$100,000 только по текущим счетам в канадских долларах и по GIC. То есть, как только вы вложили деньги в Mutual Funds, несмотря на то, что это сделано через банк - ваша защита равна нулю. То же самое касается вкладов в USD.

ЗАБЛУЖДЕНИЕ НОМЕР 2 - «мои деньги, лежащие в RRSP или в RESP в банке - creditor proof - защищены от кредиторов». Реальность - по текущему законодательству, с недавних пор, все RRSP защищены от кредиторов (раньше и этого не было), но только до момента, пока вы не начали забирать с них деньги. Как только вы, выйдя на пенсию, переведете RRSP в RRIF (фонд, который будет выплачивать вам периодический доход), кредиторы тут же наложат лапу на ваши выплаты. Детская накопительная программа на образование (RESP), сделанная в банке, вообще не имеет такой защиты, как впрочем и TFSA.

ЗАБЛУЖДЕНИЕ НОМЕР 3 - «когда я умру, моя семья получит **ВСЕ** деньги, которые у меня в банке - быстро и без проблем». Реальность - в провинции Ontario с 1-го января 2013 года провинциальный сбор на наследство объявлен провинциальным налогом (Estate Administration Tax), и его сбор теперь является задачей налоговой службы провинции Ontario, которая имеет право на аудит и наложение наказаний за неуплату (недоплату) налога в виде суммы до 200% от неуплаты **и/или до двух лет тюремного заключения**. Ставка налога составляет 1.5% от всех активов, подлежащих наследованию. Кроме налога также платятся Estate Executor fees - это стоимость услуг адвоката или бухгалтера, который занимается оформлением и расчетом налога на наследство. На сегодня эти расходы - 7-9% от стоимости активов. Также процедура наследования может занимать очень долгое время (от нескольких месяцев до нескольких лет), у любого человека есть публичный доступ к информации о наследстве, и оно может быть оспорено другими людьми (дети «лейтенанта Шмидта», Элвиса Пресли и т.п.). Открывая программу TFSA или RRSP в банке, вы обычно указываете получателей денег в случае смерти (жену/мужа или детей) - Successor Owners. Это определение отличается от понятия Beneficiary, которое прямо прописано в законе и используется в страховании.



На сегодня в канадском законодательстве нет пункта, который прямо говорит о том, что в случае смерти владельца средства из TFSA или RRSP могут быть выплачены в обход процедуры наследования, т.е. без вышеупомянутых налогов и сборов. Это открывает прекрасную возможность для CRA (налоговой службы) оспорить эти выплаты

в будущем и наложить огромные штрафы. При этом банк тут будет абсолютно ни при чем, а все шишки посыпятся на наследников. Известны примеры, когда с момента смерти владельца его родственники даже не могли управлять фондами внутри банковской инвестиции, пока не завершился затянувшийся процесс наследования, и в руки родственников попадало намного меньше денег, чем было на момент смерти из-за того, что за это время упал рынок. А налог государство берет из расчета суммы на момент смерти, то есть люди еще заплатили налог на ту часть, которую они вообще не получили.

Существует очень выгодная и безопасная альтернатива инвестициям в банке – это инвестиции в фонды через страховые компании. Это может быть RRSP, RRIF, TFSA, RESP или non-registered funds. Защита от неплатежеспособности - до 85% от суммы без лимита (пример - \$1,000,000 в банке покрыт до \$100,000, в страховой компании – до \$850,000). Также вклады полностью защищены от кредиторов вне зависимости от вида инвестиции (family class beneficiaries).

Выплата родственникам/наследникам происходит четко и быстро, согласно данным при жизни распоряжениям – и, самое главное, эта выплата идет в обход процедуры наследования и всех налогов и сборов – это четко прописано в законе о страховых продуктах. То есть на сумму в \$1,000,000 наследники сэкономят \$15,000 на налоге, \$70,000-\$90,000 на адвокатских сборах, а главное время и нервы. Эта выплата не является публично доступной информацией, и, соответственно, не может быть оспорена в суде посторонними людьми. Также есть возможность иметь 100% гарантию от падения рынка – фонды перестрахованы, то есть после смерти владельца семья всегда получит свое, даже если рынок в этот момент упал.

Для получения более детальной информации звоните мне 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:

Как победа Трампа повлияет на ваше финансовое положение и мортгидж?

Как бы там ни было, а победа Хиллари Клинтон на президентских выборах в США означала бы для экономики и финансовых рынков всё то же, что и раньше, но в больших объёмах. Неожиданная победа Дональда Трампа ведёт нас в четыре года неопределённости. Мы знаем, что он обещал сделать – теперь мы увидим, выполнит ли он свои обещания. Сегодня мы поговорим о том, что нам в Канаде необходимо знать о личных финансах в грядущую эру президентства Трампа.

«ЛУНИ» СТАНЕТ ПРОБЛЕМОЙ

Канадский доллар демонстрирует значительное снижение после выборов в США, и это не хороший признак. Похоже, победа г-на Трампа как минимум изначально говорит финансовым рынкам «продавать Канаду». Это может быть результатом негативного отношения Трампа к свободной торговле. Такое положение дел отрицательно скажется на канадской экономике. В это время года часть канадцев переезжает переселиться на юг США, и они будут тщательно следить за курсом доллара. Иностраный курс крайне трудно спрогнозировать, однако, может быть смысл в покупке американских долларов сегодня, чтобы избежать дальнейшего спада «луни». Цены на нефть недавно снова понизились, и это также плохо сказывается на нашей валюте.

ФОНДОВАЯ БИРЖА – ТЕРРИТОРИЯ НЕОПРЕДЕЛЁННОСТИ

Фондовая биржа продолжит значительно колебаться в ближайшие месяцы, пока Трамп будет устанавливать свои политические приоритеты. Привыкайте, в конце концов, покупать при больших спадах. Существует беспокойство, что позиция Трампа против свободной торговли окажет негативное влияние на экономику США, однако, он должен понимать, что его будут судить по показателям экономики и созданию рабочих мест.

Дональд Трамп «взбудоражил» рынок ценных бумаг. Так CNBC описали ситуацию, сложившуюся после того, как победа президента на выборах стёрла с рынка более \$1 трлн. от его стоимости на прошлой неделе.

Трампоэкономика, трампинфляция – назовите это как хотите, однако, это уже посеяло страх на рынке государственных ценных бумаг, который является основным источником финансирования мортгиджей с фиксированными ставками. Трейдеры предвидят рост ВВП на 4%+, инфляцию, масштабные дефициты, потенциальное снижение кредитного рейтинга США и грядущее крупнейшее повышение цен на



рынке за всю историю. А даже если рынок ценных бумаг каким-то образом ошибся в экономических прогнозах для Канады, и доходность облигаций всё же упадёт на 55+ бп (0.55%) до нового рекордно низкого уровня, представьте себе, какая ужасная судьба ожидает Канаду. Это судьба, которая с учётом вскоре более сильной экономики США (около 73% нашего экспорта направляется именно в эту страну) сейчас кажется менее вероятной.

Однако в 2018-ом нас ожидает ещё большая неопределённость, к примеру:

- 1** Насколько сильно возрождающаяся экономика США увеличит канадский экспорт?
- 2** Какой торговый договор мы получим после NAFTA 1.0?
- 3** Каких изменений стоит ожидать от нефти?
- 4** Как сильно более дешёвый «луни» скампенсирует торговый шок?
- 5** Сможет ли Оттава удержать канадские бизнес условия (налоговый режим) на конкурентном уровне по сравнению с США?

МОРТГИДЖ СТАВКИ

Все эти и другие вопросы приведут к длительной дискуссии экономистов об изменениях процентных ставок. Наши клиенты будут видеть заголовки в СМИ и задавать извечный вопрос: «Стоит ли мне брать фиксированную ставку?». И ответ будет таким же ясным, как всегда: не существует точного ответа.

Однако кое-что мы можем сказать нашим клиентам с уверенностью. Модель ставки, какой мы знали её 7 ноября, уже 8 ноября изменилась. В 2017-ом экономика, которой мы продаём три четверти наших товаров и услуг, будет взлетать с полной мощностью, и доход, который может помочь канадскому бизнесу, увеличит канадскую инфляцию и поспособствует росту ставок. И если даже мы ошибаемся, у заёмщиков будут намного более серьёзные проблемы, чем

не своевременный выбор низких процентных ставок. Первые признаки выборов в США и ужесточения мортгидж правил в Канаде (см. прошлый номер журнала) не заставили себя долго ждать – тысячи канадских домовладельцев теперь платят больше по своим ипотечным кредитам, так как TD Canada Trust неожиданно для всех повысил одну из своих прайм-ставок. Начиная с 1 ноября, мортгидж ставка банка для плавающего ипотечного кредита увеличилась на 0.15% до 2.85%.

Домовладельцы с фиксированными мортгиджами от банка TD не ощутят на себе влияние данных изменений. Однако для тех, кто уже владеет или только рассматривает плавающие ставки данного финансового института, домовладение станет более дорогостоящим.

По словам банка, «несколько более длительный» период погашения кредита позволит потребителям избежать повышенных месячных расходов. В то же время, если они хотят скорее выплатить свой мортгидж, им придётся увеличить суммы взносов, либо их частоту.

Не отстает от TD и крупнейший канадский банк RBC и повышает своё специальное предложение по пятилетнему фиксированному мортгиджу на 30 бп (0,30%) до 2.94%.

Компания также вводит доплату на ставки для заемщиков с амортизационным периодом более 25-ти лет. Теперь 30-ти летняя амортизация будет стоить вам на 0.10% больше (3.04% в случае 5-тилетнего фиксированного мортгиджа)

Наше специальное предложение на 5-летний фиксированный мортгидж под 2.14% уже закончилось, но мы все еще можем предложить вам отличные ставки!

Если вы находитесь в поиске недвижимости или планируете перезаключить свой существующий мортгидж-контракт – звоните прямо сейчас 1-855-761-7001. Банки массово поднимают процентные ставки по фиксированным мортгиджам!

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

MORTGAGES

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

**Денис
Державец**
Mortgage Broker, AMP

**ЗВОНИТЕ
БЕСПЛАТНО**

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

1-855-761-7001

www.MORTGAGELEGKO.com



С нашим mortgageм 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

2.14%-3yrs FIXED, 2%-VARIABLE

*Minimum mortgage amount applies, based on funded mortgage size. OAC, New business only, Not valid with any other offer or special promo. Prime=2.70% as of Oct 19, 2016, Insured Mortgages Only. Rates are subject to change at any time without further notice.

Мошенничества с правами собственности на недвижимость и ипотекой



В Канаде учащаются случаи мошенничества с правами собственности на недвижимость и ипотекой, а домовладельцы и заимодатели оказываются соблазнительными целями для мошенников. В попытках выявить и предотвратить мошенничество решающей стала роль юристов и компаний по страхованию права собственности. Домовладельцы могут защитить себя путем получения независимых правовых консультаций, приобретения страхования права собственности и соблюдения осторожности при подписании юридических документов. Финансовые убытки, которые может понести домовладелец, оказавшись жертвой обмана, могут быть огромными.

Мошенничество с правами собственности на недвижимость и ипотекой может принимать разные формы, но общей чертой является то, что мошенники чрезвычайно изощренны и хорошо организованы, а также осведомлены о процессах с недвижимостью, что позволяет им совершить мошенничество.

Типичным примером является мошенничество, при котором мошенник получает право собственности на имущество через фиктивный документ передачи (Договор). Мошенник обращается в Банк и оформляет ипотеку, которая регистрируется в отношении имущества. Когда мошенник не производит никаких платежей по ипотеке, заимодатель направляет уведомление о своем намерении продать имущество, и схема открывается законному владельцу, когда он получает уведомление о попытке заимодавателя продать имущество.

Еще одна форма мошенничества может произойти, когда один из супругов закладывает дом семьи для собственной выгоды, используя сообщника, выдавая его за своего супруга(у).

Иногда мошенничество может быть произведено с нарушением со стороны юриста: обязательства выплатить долг и получить погашение ипотеки при закрытии. Юрист продавца скрывается с денежными средствами, предназначенными для погашения уже существующей ипотеки. В итоге, несмотря на то, что право собственности было передано новому владельцу, имущество остается под предыдущей ипотекой.

И наконец, источником злоупотреблений может быть использование доверенности. В одном из недавних случаев пожилая клиентка выдала действительную доверенность на своих двоих взрослых сыновей, которые могли действовать по ней совместно.

Без ее ведома кто-то сделал фальшивую доверенность от ее имени, по которой полномочиями наделялся только один сын. Сын, упомянутый в подделанной доверенности, затем использовал этот документ, чтобы самостоятельно подписаться в качестве ее доверенного лица для передачи права собственности в свою пользу и оформления ипотеки на дом матери без ее ведома и согласия.

Что можно сделать, чтобы предотвратить убытки от мошенничества с правом собственности?

- 1 Оформить страхование права собственности при оформлении сделки покупки или, если вы владеете домом, приобрести страховой полис существующего владельца.
- 2 Получить независимую правовую консультацию. Лицам любого возраста рекомендуется никогда не заключать никаких сделок с недвижимостью и не подписывать юридические документы без независимой правовой консультации. Правовая консультация не является независимой, если предоставляющий ее юрист представляет интересы более чем одного лица по сделке. Сегодня юристы обязаны проводить комплексную правовую проверку при проверке личности всех сторон сделки.

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

Ведём дела на русском, украинском, английском и французском.

**Адвокат
Евгений Данканич**

Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB

Tel: 416-939-5615

www.legim.ca

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



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

— THE LAW OFFICE OF —
SV 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%** НА ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ
СКИДКА 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

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

**РАДИО
МЕГАПОЛИС
ТОРОНТО**

ONLINE

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

**24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ**

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



WWW.MEGAPOLIS.CA

Инвестиции в недвижимость: Georgia

Инвестиции в недвижимость популярны тем, что сам объект вложения капитала обладает несомненным преимуществом перед иными формами одноименной деятельности – ликвидностью, т.е. способностью актива (то, во что вы вкладываете деньги – дом) быть быстро проданным по рыночной цене. Всегда жилье будет пользоваться спросом. Причем это касается как продажи/покупки, так и арендных отношений. Но инвестиции в недвижимость имеют свои особенности.



Рынок недвижимого имущества не может оставаться в стороне от кризисных и экономических процессов, происходящих в стране и в мире. Поэтому на сферу недвижимости оказывают влияние некоторые факторы, например, различные цены в том или ином регионе. Кроме того, существуют значимые географические различия между тем или иным регионом, что обуславливает его инвестиционную привлекательность.

Инвестирование в жилую недвижимость, наверное, в настоящее время является самым эффективным и легким способом получения дохода, потому что, для того чтобы начать получать прибыль именно этим способом, вам достаточно всего лишь купить дом, а затем продать или сдать его кому-нибудь в аренду.



Несмотря на то, что инвестиции в жилую недвижимость являются самыми простыми и обладают наименьшей рискованностью, у них все равно есть ряд своих особенностей, которые обязательно нужно учитывать еще до момента покупки дома.

Выбор района, развитая инфраструктура, хорошая транспортная доступность, вид из окна – все это играет очень важную роль при покупке недвижимости с целью инвестирования.

Сегодня все чаще и чаще жители городов стараются выбраться на природу, чтобы отдохнуть от городской суеты и подышать чистым воздухом. Большинство людей в последнее время рассматривают вопрос о переезде за город. Увеличивающийся спрос на загородную недвижимость непосредственно влияет на цену, которая, безусловно, растет.

По оценкам экспертов, важным фактором, влияющим на создание спроса на загородные дома и таунхусы, стало поколение «миллениалс» (millennials), молодых людей в возрасте до 35 лет, которые составляют до четверти всего населения Торонто.

Если в предыдущие 10-15 лет они все стремились поселиться в downtown Toronto, что во многом стало причиной бума кондоминиумов, то в последние несколько лет стал

активно формироваться поток в обратном направлении. Обитатели кондоминиумов, создав семью и заведя детей, стали стремиться перебраться в отдельный дом или таунхаус в пригороде.



Важно не упустить момент и вовремя сориентироваться в большом количестве предложений.

Одним из немногих регионов, в которых стоимость недвижимости постоянно растет, и будет продолжать расти, является север GTA, город Georgina. В 60 км. на север от Торонто на берегу озера Симсое располагается небольшой город, имеющий развитую

инфраструктуру, прекрасную транспортную доступность и все возможности для жизни и хорошего времяпрепровождения.



Озеро, пляжи, парки, детские площадки, библиотека, школы, магазины, салоны красоты, кафе и рестораны – это малая часть того, что может предложить вам Georgina.

Недвижимость в Georgina - это выгодный объект для вложения ваших средств с целью получения прибыли. Спрос на неё в ближайшие годы будет оставаться высоким, что отразится на темпах роста цен. Принципиальными двигателями роста цен на жилье являются спрос и предложение. Население Торонто и GTA

активно растет, а запас жилья ограничен. Поэтому цены продолжат расти.

Можно предположить, что при том, что средняя цена отдельного дома в пределах Торонто достигла 1,3 миллиона долларов, многие люди не будут даже рассматривать покупку дома в городе, а многие предпочтут переехать из загазованного города в комфортные пригороды большого Торонто. На фоне этих цен среднестатистическая стоимость дома 550.000 долларов в Georgina выглядит куда привлекательнее. А самое главное, как для обыкновенного покупателя, так и для инвесторов это то, что остается большой потенциал роста цен.



Artem Doronin
Cell: 905-341-2121
Sales Representative,
Right at Home Realty Inc., Brokerage
300 West Beaver Creek Rd, Suite 202
Richmond Hill, ON L4B 3B1
905-695-7888



Toronto Investor FORUM

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Семинары и Обмен опытом

5 Декабря, 2016 - Понедельник в 19:00

Что означает победа Трампа для рынка недвижимости Канады?

10 лучших городов для покупки недвижимости в 2017

Новые КОНДО проекты в 2017

Адрес:



Joseph & Wolf Lebovic Jewish Community Campus
 9600 Bathurst Street, Vaughan, Ontario, L6A 3Z8

Choose the **RIGHT STRATEGY!**



Регистрация и дополнительная информация по
 тел. **647-459-9459** или по
 e-mail: TorontoInvestorForum@gmail.com

Пытаясь уладить жилищный вопрос, Онтарио помогает покупателям, которые приобретают свой первый дом

Как сообщают источники в Онтарио, начиная с нового года, более половины новоиспеченных покупателей домов в регионе будут освобождены от налога за передачу земли новому владельцу.

Стремясь уладить проблему дороговизны и нового резкого роста цен на жилье, провинция решила предоставить скидки тем, кто приобретает дома впервые.

В настоящее время провинция возвращает до \$2,000 из суммы налога, взятого за передачу земли новому владельцу, который приобретает свое первое жилье.

Начиная с 1-го января, сумма возврата с налога составит \$4,000. Это значит, что приобретая дом в Онтарио за \$368,000 или меньше, жители региона ничего не будут платить провинции за передачу земли новому собственнику.

Для финансирования данной программы, правительство региона повышает налог на передачу земли новому владельцу на дома стоимостью \$2 млн. и выше. С 1-го января этот налог поднимется с 2% до 2,5%.

Сумма возврата с налога за передачу земли новому владельцу удвоится, однако, средняя стоимость домов в некоторых городах Онтарио выше \$368,000. Именно эта цифра является пороговой при уплате налога.

За последний год в агломерации **Большой Торонто** цены на дома подскочили на **21%**, достигнув отметки **\$762,975**.



В регионе **Гамильтон** произошел рост на **19,8%**, достигнув отметки \$535,520. В **Барри** цены на недвижимость поднялись на **24%**, составив \$476,668.

Правительство провинции ежегодно получает более \$2 млрд. в виде налога на передачу недвижимости новому владельцу. Это больше, чем приносят налоги на табак, пиво и вино вместе взятые.

Победа Трампа на выборах СДЕЛАЕТ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КАНАДЫ еще привлекательнее

Еще рано делать твердые выводы, но, по мнению некоторых экспертов, после прошедших выборов в США рынок недвижимости Канады стал еще привлекательнее для иностранных покупателей.

После избрания Дональда Трампа на пост президента Америки, канадцам не стоит рассчитывать на поток депортированных им иммигрантов, что подлило бы масла в раскаленный рынок жилья Торонто.

Однако, как предполагают некоторые эксперты, неожиданный результат выборов в США может в обозримом будущем сделать наш рынок недвижимости заметно привлекательнее для инвестиций.

Многие эксперты в жилищной сфере не берутся предсказывать влияние правительства Трампа на что-либо.

«Еще слишком рано говорить о том, что будет происходить с рынком недвижимости Канады. Никто не знает, насколько глубоко прошедшие выборы отразятся на экономике в целом, не говоря уже о рынке жилья по всей стране», - заявил Грегори Клампа, ведущий экономист Ассоциации недвижимости Канады.

«Но те, для кого Канада уже кажется интересной и стабильной, прошедшие выборы в США могут увеличить этот интерес», - говорит Фил Сопер, генеральный директор компании по недвижимости в Канаде Royal Le Page. Будучи канадцем, который жил в Нью-Йорке и Калифорнии, как и многие другие его соотечественники, Сопер был «шокирован и ошеломлен» результатами выборов.

«Наш бренд - зовите его сильным, честным и приветливым - сегодня стал еще более востребованным местом для инвестиций капитала в недвижимость», - продолжает господин Сопер. - «Страны борются за квалифицированных и опытных иммигрантов, и разнообразность пойдет Канаде только на пользу. Америка под руководством Трампа будет сильно отличаться от нас».

Тем не менее в Канаде мнения о влиянии иностранных инвестиций в недвижимость очень неоднозначны. С одной стороны, они еще сильнее накалили и без того горячие рынки недвижимости регионов Ванкувера и Торонто. С другой стороны, иностранные инвестиции подвергаются критике, поскольку подняли цены до уровня, который не могут себе позволить обычные семьи.

15%-процентный налог на покупку недвижимости в Ванкувере нерезидентами Канады шокировал рынок. На этой неделе Чарльз Суза, министр финансов Онтарио, заявил, что не планирует введения подобных налогов. Как ожидается, в своем выступлении в понедельник он объявит о новой программе помощи тем, кто приобретает недвижимость впервые.

«Во время предвыборной кампании ходили нервные слухи о том, что если Трамп победит, американцы начнут сбегать в Канаду. Но это маловероятно», - считает Джеймс Мак Келлар, профессор недвижимости и инфраструктуры в Школе бизнеса Шулич при Йоркском университете. «Американцы ничего толком не знают о Канаде. Она не в их поле зрения».

Он также добавил: «Даже если они и смогут найти работу и соблюсти все строгости иммиграционных правил, им, скорее всего, не понравится дорогостоящая аренда жилья и высокие налоги. Хотя это и будет компенсировано низкой стоимостью канадского доллара».

«Я не думаю, что мы будем наблюдать движение людей. Но это движение будет выражаться в потоке иностранного капитала в Канаду», - заключил Мак Келлар. «В чем люди уверены наверняка, так это в постоянном рейтинге Торонто, как одного из мест с высоким качеством жизни. И это не изменится. Даже Роб Форд не смог с этим поспорить».

«Крупные инвесторы не будут уклоняться от покупки недвижимости в таких городах, как Нью-Йорк», - продолжает Мак Келлар. «Но канадцы - владельцы собственности, которые составляют самый большой сегмент иностранных покупателей недвижимости к югу от границы, - начнут задумываться об уходе. Однако это не обязательно будет связано с Трампом».

«Один знакомый мне инвестор во Флориде, например, планирует покинуть штат из-за того, что по причине глобального потепления количество штормов и наводнений в течение следующих 10 лет - под большим вопросом... и неясности все больше и больше», - говорит Мак Келлар.

Сопер считает, что волна канадских любителей тепла, которые скупили недвижимость в штатах «Солнечного пояса», начала сдавать назад после того, как в 2014 году окреп американский доллар. Он также заметил, что некоторые владельцы недвижимости на юге США перестали оставаться там на продолжительные периоды времени.



А это вполне может привести к росту спроса на недвижимость в таких канадских курортных зонах, как Квебек, Мускока и Британская Колумбия.

**HOT DEALS
FOR
RENT**



Anna Alexandrovski

Sales Representative

t: 647-969-5950 e: anna@rockstarbrokerage.com

165 Cross Avenue, Suite 6, Oakville, ON L6J 0A9

МОЯ СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ – RENT



YONGE / ELGIN MILLS \$1750

**BEAUTIFUL
HOME**



Beautiful Home. 3 Bedroom And 2 Bathroom. Large Living And Dining Room. Very Large Kitchen. Close To Schools, Yonge, Shopping Centre. Transportation.

SHEPPARD / BATHURST \$1895

**BRIGHT &
SPACIOUS
BUNGALOW**



3 bedrooms Bright And Spacious With Natural Hardwood Floors bungalow, Big Picture Windows (Almost All Nearly-New), Recent Appliances, Whirlpool Tub, Front-Load Washer + Dryer, Fabulous Bathurst-Manor High Demand Location. Minutes From Plaza And Transit And Subway Station. Exclusive Access To Fenced Back Yard, 2-Car Parking With Double-Drive.

BAYVIEW & ROMFIELD \$1800

**BEAUTIFUL
3 BEDROOM**



Freshly Painted Beautiful 3 Bedroom and 2 washroom Bungalow Located In A Crescent Close To School TTC And Hwy 7& 407, Brand New Hardwood Flooring Trough Out The Main Floor, Freshly Painted Trough Out, Good Size Kitchen With A Breakfast Area.

YONGE & CLARK \$1900

**NEWLY
RENOVATED
TOWNHOUSE**



Newly Renovated Townhouse, This Exceptional Sought After Corner Unit 2 Bedroom/3 Bath, Have A Rare Enclosed Back Yard, Ideal For Relaxation & Bbq * Extra Large Pantry For Storage * Cathedral Ceiling In The Master, 3Pcs Ensuite, Extra Large Soaker Tub With An Upgraded Huge Walk In Closet * Direct Access To Underground Garage * Rogers Ultimate Cable Included *

YONGE ST / STEELES AVE W. \$1850

**BRIGHT
2 BEDROOM**



Bright Two Bedroom Apartment In Prime North York Area And Well Managed Building. Close To Centerpoint Shopping Mall, Parks, Schools & Transit. Quick Walk To Yonge St., All Utilities Included! Open Balcony With Unobstructed West View. Unit Is In Immaculate Condition And Move-In Ready.

CENTRE ST & BATHURST ST \$1990

**VERY
SPACIOUS**



Rarely Offered Nw Corner Unit With Unobstructed View And A Very Spacious And Bright 2 Bedroom + 2 Bath Unit. Open Concept Within A Luxurious Building That Has Tons Of Amenities. Oversized Balcony And Stainless Steel Kitchen Appliances.

WELCOME TO PARQUE PLATINUM



Living on the edge of the Ocean in Miami

PARQUE TOWERS

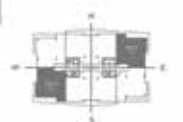
unique pre-construction project

Call to register 647-459-9459



TYPICAL UNIT

TOTAL: 2,450 SQFT.
INTERIOR: 2,050 SQFT.
TERRACE: 400 SQFT.



The stuff that dreams are made of.



Canada's largest home improvement centre



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