

Property & Finance

April 2017
Issue 27

PropertyAndFinanceGuide.ca **Guide**

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

Как ВЫЙТИ ИЗ ГОНКИ и наслаждаться ЖИЗНЬЮ

Новые
меры
по охлаждению
рынка

Новое
направление
инвестирования

ТОП-10
ошибок
предпродажной
подготовки

Используйте
свой капитал

ЧТОБЫ УКРЕПИТЬ
СВОЙ УСПЕХ

Три основных
заблуждения
об инвестициях

Доверенность
по вопросам
личного ухода





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.



20



16

APRIL 2017

ISSUE 27

CONTENTS



26

INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** Поколение послевоенных лет: как выйти из гонки и начать наслаждаться жизнью
- 8** Преобразования на рынке аренды и покупки жилья в Онтарио
- 16** Transit City – это не просто еще один Master Planned Community
- 20** Используйте свой капитал, чтобы укрепить свой успех

CONDO

- 12** Новое направление инвестирования. Суперприбыль!

REAL ESTATE

- 14** Топ-10 ошибок предпродажной подготовки

INSURANCE & INVESTMENT

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

MORTGAGE & FINANCE

- 24** Азбука Ипотечного Кредитования: Правительство Онтарио ввело новые меры по охлаждению рынка недвижимости

LEGAL ADVICE

- 26** Доверенность по вопросам личного ухода

CONTENTS



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 20 мая, в 9 часов утра
Повтор: понедельник, 22 мая, в 23:00
среда, 24 мая, 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 COMING SOON



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 Edition of Ontario Securities

Date: **May 29, 2017**
Monday 19:00

В программе:

1. Инвестиции в коммерческую недвижимость.
2. Покупать или продавать на сегодняшнем рынке?
3. Что случилось с Home Trust, и как это может повлиять на mortgage рейты и рынок недвижимости.

Choose the **RIGHT STRATEGY!**

Для резервирования мест звоните по телефону:

647 - 459 - 9459

www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum



Коммерческая и Инвестиционная НЕДВИЖИМОСТЬ

108 Акрв земли в регионе **Kawartha Lakes**.

План межевания одобрен. Рассматривается продажа или партнерство для постройки.

\$1,500,000



Офис в Sub-Lease на плазе около Starbucks в Thornhill Woods: 2549 Sq.Ft, \$9500/Мес (Всё вкл)



4-х спальный дом в Innisfil.
Отдельный вход в законченный беисмент (сдан). Деревянные полы, бассейн на участке. 5 минут ходьбы до пляжа.

\$649,000

Требуются участки и старые дома в северной части Торонто. Возможна быстрая покупка!

Коммерческое здание в **Chatham, Ontario**.

Потенциальный **cap rate 10+**

\$2,080,000



KIRILL PERELGUINE, Sales Representative
Direct: 647-833-6542, KPERELYG@GMAIL.COM
HOMELIFE/BAYVIEW REALTY INC., Brokerage
Independently owned and operated

Поколение послевоенных лет: как выйти из гонки и начать наслаждаться жизнью

Миллионы канадцев на пороге пенсии могут безопасно уйти с работы и превратить свои основные резиденции в пассивный доход на всю оставшуюся жизнь.

После многих лет стабильного роста в центральных районах не было еще времени, более подходящего для того, чтобы уменьшить размеры своего жилья и собственности, выйти на пенсию и насладиться свободой от гонки за доходом. При этом вы можете получать пассивный доход всю оставшуюся жизнь и наблюдать, как ваш собственный капитал продолжает расти.

Ниже я привел два примера, основанных на двух городах: Барри и Торонто.

Почему я выбрал эти два города?

Барри



Этот уникальный город расположен на береговой линии озера Симко, и всего за 1 час вы доберетесь до Торонто. Совсем неподалеку районы коттеджей, множество парков и пляжей. До города Ньюмаркет, который является пригородом Торонто, всего 25 минут езды, а цены на жильё в нём выше в 2 раза, чем в Барри.

Барри - это город на озере, жизнь протекает спокойно, но все же со всеми благами цивилизации.

В Барри расположен очень крупный медицинский центр, очень красивая набережная, многочисленные пляжи и горнолыжные курорты. Много современных магазинов, удобный транспорт, а также электричка доставит вас прямо в центр Торонто. От Барри до Вона 30-40 минут езды на машине. Также в Барри уже довольно большая русскоязычная община.

Торонто

Торонто - это экономическая столица Канады и самый быстро развивающийся крупный город Северной Америки.

Если в прошлом году средняя цена на аренду двухспальной квартиры с одной ванной комнатой и парковочным местом в центре города была \$2,100 / мес, то в этом году эта цифра выросла до \$2,300 / мес. Спрос на двухспальные квартиры с лета этого года вырос в среднем на 5%, делая кондоминиумы с их высокими коммунальными платежами все более недоступными для покупки.

Я проконсультировал достаточное количество людей, желающих отойти от дел. Многие из них ищут возможности стратегически инвестировать свой собственный дом,



чтобы жить на доход, получаемый со своих инвестиций в недвижимость. И я решил поделиться двумя из множества стратегий, которые позволят это сделать.

Пример 1:

Супружеская пара 55 лет.
Владеет домом стоимостью в \$1,200,000

После продажи дома:
Доступный капитал: \$1,100,000
Желаемое: создать стабильный доход, которого хватит на то, чтобы выйти на пенсию.

Приобретение небольшое бунгало в Барри с законченным бэйсментом-квартирой.
Цена: \$600,000
Налоги: \$350
Страховка: \$100
Коммунальные услуги: \$250

Расход: \$700

Бэйсмент сдан в аренду за \$1,200

Доход: \$500

Инвестировать оставшиеся деньги в жилую недвижимость, чтобы получать дополнительный доход.

Покупка 2-х дуплексов по \$550,000
Мортгидж: \$300,000



Первоначальный взнос: \$250,000
Налоги: \$350 Страховка: \$100
Мортгидж: \$1,200

Расход: \$1650

Верхний этаж сдан в аренду за \$1,450
Бэйсмент сдан в аренду за \$1,100

Доход: \$900

За два дуплекса и бэйсмент всего

Доход: \$2300

С учетом выплаты мортгиджа суммарный доход составит **\$3500** в месяц
При этом наша пара живет в доме бесплатно и имеет портфолио стоимостью в \$1,700,000
При росте цены 6% в год уже через 10 лет стоимость портфолио будет оценено в **\$3,044,000**, из которых мортгидж только **\$500,000**

У Чарльза также есть кредитная линия на \$200,000, доступная ему и основанная на квартире, в которой он живет. Эту сумму он может одолжить или инвестировать под 8%, зарабатывая таким образом \$10,000 в год, покрывая 3% по кредитной линии.

У нашей пары также есть кредитная линия на \$400,000, доступная им и основанная на доме, в котором они живут. Эту сумму они могут одолжить или инвестировать под 8%, зарабатывая, таким образом, **\$1,600** в месяц, покрывая 3.2% по кредитной линии.

Суммарный доход **\$5,100** в месяц.

Пример 2:

Супружеская пара 55 лет, которая еще работает и переезжать далеко не может.
Владеет домом стоимостью в \$1,200,000

После продажи дома:
Доступный капитал: \$1,100,000
Желаемое: создать стабильный доход, которого хватит на то, чтобы выйти на пенсию.

Приобретение кондо в Торонто
Цена: \$500,000
Налоги: \$300
Страховка: \$20
Коммунальные услуги: \$400

Расход: \$720

Инвестировать оставшиеся деньги в жилую недвижимость, чтобы получать дополнительный доход.

Покупка 3-х квартир по \$400,000 в центре Торонто.



Мортгидж: \$200,000
Первоначальный взнос: \$200,000
Налоги: \$300
Мортгидж: \$800
Коммунальные услуги: \$300

Расход: \$1400

сдан в аренду за \$2,000

Доход: \$600

За 3 кондо всего **Доход: \$1800**

С учетом выплаты мортгиджа суммарный доход составит **\$3000** в месяц.

При этом наша пара имеет портфолио стоимостью в \$1,700,000.

При росте цены 6% в год уже через 10 лет стоимость портфолио будет оценено в **\$3,044,000**, из которых мортгидж только **\$600,000**.



У нашей пары также есть кредитная линия на \$300,000, доступная им и основанная на доме, в котором они живут. Эту сумму они могут одолжить или инвестировать под 8%, зарабатывая таким образом **\$1,200** в месяц, покрывая 3.2% по кредитной линии.
Суммарный доход **\$4,200 в месяц**.

Так что, как вы видите, многие уже сейчас могут создать себе пенсию. А в пенсионном возрасте стать обладателем целого состояния. Для построения вашего индивидуального плана свяжитесь со мной по телефону 647 459 9459, и мы назначим встречу для бесплатной консультации.

Помните!
Ваша жизнь в ваших руках!



Alex Moshkovich
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

Преобразования на рынке аренды и покупки жилья в Онтарио:

что нужно знать владельцам домов, арендодателям, а также тем, кто продает или покупает недвижимость

Опубликовано: 1 мая 2017 года



Недавно премьер Вуппе заявила, что Онтарио будет реализовывать 16 новых законодательств, цель которых, помимо всего прочего, - сбалансировать и охладить раскаленный рынок жилья.

В своем выступлении она разъяснила следующие 16 пунктов.

Действия, направленные на удовлетворение спроса на жилье.

1 15%-й налог для нерезидентов (Non-Resident Shareholders' Tax, NRST)

NRST будет налагаться на покупателей недвижимости на территории Golden Horseshoe (Южное Онтарио от региона Ниагары до Питерборо), которые не являются гражданами страны, постоянными резидентами или корпорацией Канады. Цель - сделать жилье более доступным и дешевым.

Чтобы узнать о данном законопроекте подробнее, перейдите по ссылке здесь: <http://www.fin.gov.on.ca/en/bulletins/nrst/nrst.html>

Действия, направленные на защиту арендодателей:

2 Увеличение контроля арендной платы

Данный законопроект будет касаться всех помещений, сдаваемых в аренду, **включая и те, что были построены после 1991 года, которые в настоящее время не учитываются.** Увеличение аренды не должно превышать размер оплаты, указанной в

ежегодной провинциальной директиве о росте цен на аренду. За последние 10 лет средний рост стоимости аренды жилья не превысил 2% и ограничился ростом в 2.5% в год.

3 Обновление закона о жилых помещениях

Данное обновление коснется **стандартного соглашения об аренде, ужесточит положения, касающиеся выселений и технических изменений со стороны собственника** в Совете арендодателя-арендатора. Таким образом квартиросъемщики будут дополнительно защищены, а действия арендаторов станут более предсказуемыми.

Действия, направленные на рост предложений на жилье.

4 Укрепление стоимости местных избыточных земельных активов.

Эта инициатива поможет **одновременно создать как жилье по рыночным ценам, так и доступное жилье.**

5 Введение налога на незаселенные дома

Данное законодательство должно **побудить собственников в Торонто** и, возможно, в других муниципалитетах **к продаже или сдаче в аренду незаселенных жилых помещений.** Это позволит решить проблемы, связанные с тем, что жилые помещения не используются по прямому назначению спекулянтами.

6 Налог на недвижимость на новые квартирные дома.

Ставка этого налога на недвижимость будет аналогична той, что взимается с других объектов жилой недвижимости. Данный законопроект должен побудить разработчиков к строительству нового жилья специально для аренды и **будет распространяться на всю провинцию.**

Продолжение статьи
на странице 10

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.



Assignment RICHMOND HILL



Oxford Hill
Assignment Sale –
Bathurst & Elgin Mills.
4 bedrooms the
“Rochester” Model –
Semi Detached
Home (2,410sqf).
9”/10”/9” Ceiling.
Walk Out Basement.
Upgrades for
30K are included
in price.

Location! Location! Location! The most desired Mill Pond Area.
House located in one of Mill Pond's Newest Enclaves,
surrounded by Multi-Million Dollar Homes.
Only 76 Units sub-division! 2 mins walking to the pond.
Area belongs to the Highest Rate Schools in Richmond Hill.

\$1,200,000

ETOBICOKE \$399,900



Lakeside Living In Luxury Monarch
Built 'Voyager Waterview' Build-
ing! Bright, Functional Open Con-
cept Layout With Split 2 Bdrms + 2
Wshrms Plan! Granite Countertops
& Ceramic Backsplash In Kitchen,
Master With 4 Pc Ensuite Bath. Fan-
tastic Building Amenities, Easy Hwy
Access & 10 Mins To Downtown.
Steps to TTC & Waterfront Trails.

Окончание статьи, начало на странице 8

- 7 Пятилетняя программа на \$125 млн., направленная на стимулирование строительства новых многоквартирных домов для сдачи в аренду.

Часть сборов за строительство будет отменена. Проекты будут ориентированы на общины, которые больше всего нуждаются в новом жилье, построенном специально для сдачи в аренду.

- 8 Гибкость для муниципалитетов, когда дело доходит до применения налогов в качестве инструмента для поддержки строительных проектов.

Например, муниципалитетам будет разрешено вводить **более высокий налог на свободные земли**, которые утверждены для строительства нового жилья.

- 9 Создание новой организации по снабжению жильем.

Данная команда будет сотрудничать со строительной отраслью и муниципалитетами, выявляя возможности для упрощения процесса согласования строительных проектов.

Другие меры, направленные на защиту покупателей жилья и на расширение обмена информацией:

- 10 Изучить и искоренить практику, которая способствует уклонению от уплаты налогов и чрезмерным спекуляциям на рынке жилья.

Это включает в себя «спекуляцию бумаг», при которой заключается договор соглашения о покупке жилого помещения, а затем еще до закрытия сделки оно передается другому лицу.

- 11 Пересмотр правил, которым обязаны следовать все агенты по недвижимости.



Это будет гарантировать, что в сделках с недвижимостью покупателей будут представлять честные агенты. Правительство намерено **сделать Онтарио лидером в области стандартов в сфере недвижимости**, усовершенствовав процесс покупки жилья, модернизируя его правила и искореняя такие практики, как, например, плата в два конца.

- 12 Создание группы консультантов по жилищному строительству.

Данная группа будет проводить ежеквартальные встречи, предоставляя правительству информацию о текущем состоянии рынка жилья. В группу войдут **экономисты, ученые, разработчики, общественные группы и представители сектора недвижимости**.

- 13 Объяснение потребителям их прав в сделках с недвижимостью.

Это связано с проблемой, когда один агент по недвижимости представляет более чем одну сторону в сделке. Как уже говорилось в правиле номер 11, это должно гарантировать, что в сделках с недвижимостью покупателям даются справедливые условия.

- 14 Партнерство с Канадским агентством по доходам (CRA).

Данное законодательство разработано для изучения более комплексных требований к отчетности, чтобы соответствующие федеральные и провинциальные налоги, включая налоги на доходы и продажу, оплачивались при покупке и продаже недвижимости в провинции Онтарио.

- 15 Установить временные рамки для ремонта лифтов.

Это находится в процессе обсуждения и консультирования с сектором и специалистами по техническим стандартам и безопасности.

- 16 Положения для рассмотрения соответствующего количества и размеров жилых помещений в зданиях с высокой плотностью застройки.

Это поможет, среди прочего, расселить разнообразные по размеру и благосостоянию семьи. Данное положение также через обновленный План роста отразит потребности растущей **Golden Horseshoe**.





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

Rent To OWN Student Rental Multiunit * Barrie Hamilton Newmarket Oakville

WWW.REALESTATEFORCANADIANS.COM



5 СТРАТЕГИЙ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ



ALEX MOSHKOVICH
Broker

Real Estate Investor and Coach
Direct 647-459-9459

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



Property Finance

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

HOUSES in BARRIE 705-990-0177

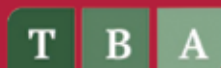
HOUSES in OAKVILLE 905-361-9098 ext 234

СПОКОЙСТВИЕ, ТОЛЬКО СПОКОЙСТВИЕ!

С ПРАВИЛЬНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩЬЮ



Michael Taylor, B.A.
Managing Partner



Taylor, Baber & Associates
Professional Corporation

PERSONAL INJURY AND
COMMERCIAL LITIGATION



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

**Квалифицированные русскоязычные
канадские юристы с многолетним
опытом в судебных исках**

Компетентная помощь в:

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

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



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

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

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



Новое направление инвестирования. Суперприбыль!

В течение последних 20 лет я занимаюсь тем, что разрабатываю различные инвестиционные стратегии, связанные с вложением денег в недвижимость и воплощаю их в жизнь. Моими клиентами являются как начинающие инвесторы, так и опытные профессионалы. За время моей карьеры я помог обрести финансовую независимость более чем тысяче человек. Последние три года моя компания Invest Connect Management является посредником между девелоперами и инвесторами, желающими приобрести инвестиционные квартиры в новостройках Торонто.

Но сегодня я бы хотел рассказать читателям об абсолютно новом инвестиционном продукте, доходность которого перекрывает показатели Торонто. Я уверен, что это предложение заинтересует многих инвесторов, поэтому постараюсь максимально подробно рассказать в этой статье все нюансы. Первая очередь проекта уже построена, вторая выйдет в продажу в ближайшее время, и мы уже начали принимать заявки на резервацию квартир и отдельно стоящих вилл.

Немного о проекте: комплекс находится в одном из самых красивых мест Доминиканской республики - Hispaniola Beach, рядом с Sosua Bay. Девелопером является немецкая компания, великолепно зарекомендовавшая себя по предыдущим проектам. Находящиеся рядом проекты Aqua Sol and Hispaniola Sol полностью построены, заселены и отличаются отличным стилем и качеством строительства. Менеджмент построенных проектов осуществляет сам застройщик. Уникальное расположение в 20 минутах езды от международного аэропорта Puerto Plata, в тихой,

окружённой тропическим лесом бухте и в то же время в 10 минутах ходьбы до центра городка Sosua, где расположены рестораны, банки, супермаркеты, поликлиника и другие необходимые удобства. Тут же находятся несколько гольф-полей.

Sosua - это уникальное место в Доминиканской республике - из примерно 30,000 жителей, проживающих тут, лишь 10% доминиканцы, остальные это европейцы и североамериканцы. Много русскоговорящих жителей. Большое количество обслуживающего персонала говорит по-русски. В последнее время жильё премиум класса в этом районе стало активно раскупаться выходцами из Азии, что, как правило, является преддверием активного роста цен. В отличие от туристической зоны Punta Cana, Sosua - это не резервация, а довольно крупный по доминиканским меркам городок, город очень спокойный, уровень криминала тут ниже показателей Канады. Находящийся рядом аэропорт Puerto Plata принимает ежедневные рейсы практически из всех крупных городов Канады, Америки, Европы и Азии. Sosua давно зарекомендовала себя как одно из наиболее роскошных мест в Доминикане. Важными факторами являются отсутствие ураганов и уникальный климат этой части острова, где средняя годовая температура колеблется от 23 до 27 градусов, температура воды от 26 до 29, что делает этот регион востребованным для туристов в течение всего года. В последнее время, благодаря масштабному строительству в регионе и появлению на рынке китайских инвесторов, цены в регионе начали подниматься. И если раньше этот регион раскупался преимущественно желающими приобрести жильё для себя как

для постоянного места жительства или как недвижимость для отдыха, то в последнее время сюда начали заходить многочисленные инвесторы. На данный момент цены в регионе ещё достаточно низки, а аренда, как краткосрочная, так и долгосрочная значительно выросла и пользуется очень высоким спросом.

Тщательно проанализировав данный проект, арендные ставки, спрос, предложения и перспективы региона, я пришёл к однозначному мнению, что на данный момент инвестиционные вложения в Sosua крайне перспективны и принесут инвесторам великолепную прибыль.

Сейчас я хотел бы привести некоторые расчёты, а далее я остановлюсь на уникальных условиях продаж, о которых мне удалось договориться с девелопером проекта.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖ

1 При подписании контракта вы вносите 5,000 (причём внести их можно в канадских долларах вместо американских), при желании вы имеете возможность вылететь на неделю в Sosua и ознакомиться с проектом на месте. Для вашей поездки мы предоставляем возможность остановиться в одной из вилл проекта. Контракт является кондиционал до вашего возвращения. В случае отказа от покупки вы оплачиваете только 2,500 за проживание на вилле, остальной депозит возвращается. Если вас всё устроило и покупка состоялась - эта поездка для вас полностью бесплатна. Если вы не воспользовались поездкой, она всё равно у вас остаётся, и вы можете ею воспользоваться в любое время в течение строительства или зачислить 2,500 в стоимость покупаемой недвижимости.

2 До окончания строительства (окончание строительства конец 2018 года) вы вносите депозит в размере 30% от стоимости следующими порциями (5% за минусом депозита в 5,000 через 90 дней после подписания, 5% - 120 дней, 5% 180 дней, 5% - 240 дней, 5% - 300 дней, 5% - 365 дней)

3 В качестве бонуса вы получаете также: 1 год бесплатный мейнтенанс (3,500 US \$), плюс дополнительно (3,000 US \$), которые вы можете потратить на апгрейд, мебель, необходимые домашние принадлежности.

ФИНАНСИРОВАНИЕ.

1 За счёт девелопера. Девелопер предоставляет финансирование на 50% от стоимости из своих собственных средств на 5 лет под 5% годовых, на 3 года под 3% годовых или на 1 год под 0% годовых

2 Канадский банк. Финансирование за счёт объединения недвижимости, в которой вы проживаете, с покупаемой 0%

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
 11 МАЯ

Информация и
 регистрация на сайте
WWW.INVESTCONNECT.CA

Информация о новых проектах:
 exclusive pre-construction condo deals
 на сайте: www.Remlis.ca
 и на www.Condodeal.ca

Right at Home Realty Brokerage | 905-695-7888
 300 West Beaver Creek Rd., Richmond Hill, ON L4B 3B1

NAME YOU KNOW AND TRUST

2 BR/2 BATH 1477 SQ.FT VILLA (US \$)

VILLA PRICE - 180,000
 (swimming pool included)
 LAND PRICE - 80,000
 CLOSING COST - 11,000
 FURNITURE - 20,000
 TOTAL COST - 291,000
 DOWNPAYMENT 20% - 58,200
 MORTGAGE - 232,800

RENT PER YEAR (150 PER DAY, 75% OCCUPANCY)	41,063
DEVELOPER RENTAL FEE 20%	8,213
MAINTENANCE, INCLUDED WATER PER YEAR (303 X 12)	3,636
HYDRO, TV, INTERNET, ADMINISTRATION, POOL AND GARDEN MAINTANENCE - (473 X12)	5,676
7 DAY PER WEEK CLEANING SERVICE - (225 X 12)	2,700
MORTGAGE PAYMENT PER YEAR (920 x 12)	11,400
PRINCIPAL PAY DOWN PER YEAR	5,290
APPRECIATION (3%)	7,800

TOTAL INCOME - 22,528

ROI - 39% PER YEAR

2 BR/ 2.5 BATH 1,288 SQ.FT OCEAN FRONT CONDOS (US \$)

PURCHASE PRICE - 239,000
 CLOSING COST - 11,000
 FURNITURE - 20,000
 TOTAL COST - 270,000
 DOWNPAYMENT 20% - 54,000
 MORTGAGE - 216,000

RENT PER YEAR (160 PER DAY, 75% OCCUPANCY)	43,850
DEVELOPER RENTAL FEE 20%	8,760
MAINTENANCE, INCLUDED WATER PER YEAR (290 X 12)	3,480
HYDRO, TV, INTERNET, ADMINISTRATION - (253 X 12)	3,036
6 PER WEEK CLEANING SERVICE - (200 X 12)	2,400
MORTGAGE PAYMENT PER YEAR (850 x 12)	10,200
PRINCIPAL PAY DOWN PER YEAR	5,000
APPRECIATION (3%)	7,000

TOTAL INCOME - 27,974

ROI - 52% PER YEAR

даунпеймент ставкой от 2.25% годовых.
 Также возможно финансирование через
 оформление кредитной линии по ставке от
 3.5% годовых.

В этом проекте мы оказываем полный
 спектр услуг: подбор покупаемой квартиры
 или виллы, юридическое сопровождение
 сделки, финансирование , надзор за ходом
 строительства, ознакомительный тур.

4 BR/3 BATH 2184 SQ.FT VILLA (US \$)

VILLA PRICE- 215,000
 (swimming pool included)
 LAND PRICE- 80,000
 CLOSING COST- 13,000
 FURNITURE - 30,000
 TOTAL COST- 338,000
 DOWNPAYMENT 20% - 67,600
 MORTGAGE- 270,400

RENT PER YEAR (200 PER DAY, 75% OCCUPANCY)	54,750
DEVELOPER RENTAL FEE 20%	10,950
MAINTENANCE, INCLUDED WATER PER YEAR (303 X 12)	3,636
HYDRO, TV, INTERNET, ADMINISTRATION, POOL AND GARDEN MAINTANENCE - (573 X12)	6,876
7 DAY PER WEEK CLEANING SERVICE - (225 X 12)	2,700
MORTGAGE PAYMENT PER YEAR (1067 x 12)	12,804
PRINCIPAL PAY DOWN PER YEAR	6,143
APPRECIATION (3%)	8,850

TOTAL INCOME - 32,777

ROI - 48% PER YEAR

3 BR/ 3.5 BATH 2,118 SQ.FT OCEAN FRONT CONDOS (US \$)

PURCHASE PRICE - 374,000
 CLOSING COST - 17,000
 FURNITURE - 30,000
 TOTAL COST - 421,000
 DOWNPAYMENT 20% - 84,200
 MORTGAGE - 336,800

RENT PER YEAR (230 PER DAY, 75% OCCUPANCY)	62,960
DEVELOPER RENTAL FEE 20%	12,592
MAINTENANCE, INCLUDED WATER PER YEAR (390 X 12)	4,680
HYDRO, TV, INTERNET, ADMINISTRATION - (303 X12)	3,636
6 PER WEEK CLEANING SERVICE - (200 X 12)	2,400
MORTGAGE PAYMENT PER YEAR (1,330 x 12)	15,960
PRINCIPAL PAY DOWN PER YEAR	7,800
APPRECIATION (3%)	11,220

TOTAL INCOME - 42,712

ROI - 51 % PER YEAR

Семинар по этому проекту - 11 Мая.
 Регистрация на семинар на
WWW.INVESTCONNECT.CA
 или по телефону 416-832-8343

Maxim Baginskiy

Real Estate Broker / Investment Advisor

Эксперт программы

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

Топ-10 ошибок предпродажной подготовки

Здравствуйте, меня зовут Наталья Слобидкер. Я профессиональный риелтор, дизайнер интерьеров и сертифицированный специалист по стейджингу.

Home Staging (хоум стейджинг) – это профессиональная подготовка недвижимости к продаже. Это целая наука на стыке психологии покупателя, дизайна интерьеров и риелторского мастерства. Цель стейджинга – с минимальными затратами времени, денег и усилий максимально повысить стоимость и скорость продажи вашей недвижимости.

Сегодня я постараюсь осветить **10 самых распространенных ошибок**, которые допускают люди, самостоятельно готовящие свое жилье на продажу. Для иллюстрации приведены фотографии реальных случаев.

1 Пренебрежение внешним видом дома

Очевидно, что реальное «знакомство» с жильём начинается в тот момент, когда покупатель видит этот дом вживую. Почти как на первом свидании, все хотят видеть опрятно выглядящий, ухоженный дом. Как говорится, по одежке встречают. Но вот мы видим неподстриженную траву, неухоженное крыльцо, облезшую краску на входных дверях, мусорные баки. Помимо того, что это просто неприятно видеть, невольно возникают мысли, что если даже внешне за домом не следили, что же ещё запустили нынешние хозяева и сколько надо будет мучиться, чтоб привести это всё в порядок? Я неоднократно была свидетелем ситуаций, при которых люди, видя такую картину, даже не хотели заходить в дом.



2 Пренебрежение важностью чистоты дома

Так же как важен внешний вид дома, важны и его ухоженность и чистота внутри. Это важно не только на фотографии, но во время визитов. Войдя в дом, где беспорядок, или того хуже грязь, всё о чём думает человек это как поскорее сбежать из этого места. Если вы не уверены, что ваш дом готов к показу, лучше откажитесь.

Есть вероятность, что человек попросит прийти завтра. Посещение неубранного дома может убить шанс превратить посетителя в покупателя навсегда.



3 Отсутствие деперсонализации

Дом – это продолжение наших характеров, предпочтений, вкусов, нашего «Я», и поэтому, естественным образом, дом зачастую наполнен фотографиями родных и близких, памятными сувенирами из поездок. Это часть того что делает ваш дом ВАШИМ. Но для покупателя – это просто набор чужих вещей, и все эти детали отвлекают внимание от осмотра непосредственно жилья и «примерки» его на себя.



4 Неверные цветовые решения

Помимо того, что зачастую люди выбирают не подходящий цвет, я ещё очень часто вижу, что попытки создать цветовую гармонию сводятся к тому, что всё подбирается одного цвета или в очень близких друг к другу оттенках. Как это выглядит – судите сами.



5 Неверно подобранные картины и аксессуары

Аксессуары и картины являются одним из самых важных элементов декора. Они являются финальным акцентом в общей картине, собирают всё воедино, окончательно создают определённую атмосферу. Что и куда, и в каком сочетании ставится, кладётся, вешается оказывает огромное влияние на конечный результат. Неправильно же подобранные аксессуары разрушают образ и сводят на нет все попытки создать гармонию в интерьере. Беда в том, что это кажется незамысловатой задачей, но на самом деле всё несколько сложнее, и попытки самостоятельно интерпретировать советы дизайнеров (как-то, например, совет по поводу акцентного цвета в 3-х его проявлениях) иногда приводят к весьма печальным результатам.



6 Оставление предметов личной гигиены на всеобщее обозрение

Любой предмет личной гигиены, попадающий в поле зрения другого человека, как правило, говорит о том, что это чьё-то очень личное пространство, и человек подсознательно начинает чувствовать, что нарушил незримые границы и хочет удалиться. Многим просто неприятно их видеть всё по той же причине интимности назначения этих предметов. Но особенно хочу отметить мусорные ведра без крышек в ваннных комнатах.

С вашего позволения, ЭТОГО я иллюстрировать не буду.

7 Использование предметов, заслоняющих вид комнаты на фотографии

Совершенно очевидно, что они мешают увидеть, что же именно предлагается потенциальному покупателю.



8 Не учитывание факта, что покупатели заглядывают во все шкафы

Как часть оценки дома люди пытаются оценить рациональность и достаточность систем хранения. Очень важно не забывать, что загруженный шкаф вызывает ощущение, что в доме недостаточно мест для хранения вещей. А если этот шкаф еще и не убран...



9 Ароматизация

Бытует мнение, что в доме непременно должно пахнуть ароматизаторами: будь то яблочным, свежей выпечкой, кофе или ещё чем-то приятным. Реальность же заключается в том, что невозможно угадать, что будет приятно абсолютно незнакомому человеку. Более того, невозможно предсказать какие ассоциации или физиологическую реакцию, как-то: головную боль или аллергическую реакцию, вызовет тот или иной аромат. Хозяевам запах может казаться лёгким и привлекательным, но не покупателю, и иногда человек просто дальше порога не идет.

10 Использование любительских фотографий

Абсолютное большинство людей начинают ознакомление с жильём и решают пойти им посмотреть дом/квартиру или нет, изучив фотографии в интернете. Если они не привлекательные, не чёткие, не запоминающиеся, скорее всего, какой бы прекрасной не была недвижимость в реальности, и как прекрасно бы она не была подготовлена к просмотру, живого интереса она не вызовет, и человек в этот дом не пойдёт, и все усилия по подготовке дома на продажу будут сведены на нет. То есть вложение в профессиональную фотосъёмку – однозначно стоящее вложение, тем более что профессиональная фотосъёмка не так дорого стоит. А вот потеря потенциального покупателя может обойтись куда дороже.

Надеюсь, читателям помогут эти советы при подготовке своего жилья к продаже. Однако если вы чувствуете, что такую серьёзную работу всё же лучше предоставить профессионалу, или у вас есть вопросы, как правильнее подготовить свое жилье к продаже, 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 2014, 2015

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

Все, что вам надо - под одной крышей

ЕСЛИ ВЫ ПРОДАЕТЕ:

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

ЕСЛИ ВЫ ПОКУПАЕТЕ:

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

ЕСЛИ ВЫ ИНВЕСТИРУЕТЕ:

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

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

UPPERSIDE REAL ESTATE BROKERAGE
MCNE

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

Transit City – это не просто еще один Master Planned Community



О проекте Transit City стало известно не так давно, в начале апреля. Компания Center Court Developments просто пригласила прослушать прямую трансляцию на своей странице Фейсбук, что само по себе уже было ново, никто до них так не поступал. На этой презентации было объявлено о начале строительства не просто проекта, не просто Master Planned Community, а нечто большего масштаба, масштаба, которого Торонто еще не знал.

Чем же отличается этот проект от других?

1 Transit City Community будет расположено в самом сердце Vaughan Metropolitan Centre, который сам по себе как таковой еще не существует, и будет определяться этим самым проектом. ZERO MINUTES FROM THE SUBWAY гласит реклама первой башни проекта, самой высокой башни в Vaughan, в 55 этажей и 553 квартир. Как видно на фото выше, здание будет располагаться рядом с автобусным хабом, от которого, кстати, будет подземный переход к метро. В даунтауне Торонто уже давно существуют подобные подземные коммуникации, всем известные как PATH. Теперь же, впервые за пределами Торонто, не только будет проведено метро, а и сооружен бизнес, коммерческий и жилой сектор - все в одном месте.

2 10 квадратных километров парка и мест общественного пользования в самом центре Transit City. Вы бывали в Нью-Йорке? Видели центральный парк в Манхеттене? Нечто подобное будет сооружено в самом сердце проекта Transit City. Также будет сооружено здание YMCA по самому последнему слову техники, с бассейном длиной в 25 метров, и 20 тыс. кв.фт. площадью Центральной Библиотеки г. Вона. Владельцы квартир первого здания в Transit City, которые выходят в продажу уже в третьей декаде мая, получат бесплатный абонемент на квартиру в новый YMCAclub.

3 43 MINUTES TO EVERYTHING. Transit City был специально так спроектирован, чтобы, даже не находясь в Торонто, быть в приемлемой досягаемости от всех основных мест назначений в GTA. Markham, Brampton, Newmarket, Mississauga center, Toronto Downtown, Pearson Airport, Yorkdale University, Union Station, - все расположено в пределах 43 минут пути от Transit City.



43 MINUTES TO EVERYTHING



4 Сам проект представляет собой 30 зданий кондоминиумов, которые будут построены в ближайшее десятилетие и которые будут ассоциироваться с названием Vaughan Metropolitan Centre.



Купив себе квартиру в Transit City, вы не только приобретете крышу с балконом рядом с метро и парком, а и инвестируете в одну из самых быстро развивающихся комьюнити в Большом Торонто.

У нашей компании сложились очень тесные взаимоотношения с компанией-застройщиком Transit City, и мы сможем помочь приобрести вам квартиру в этом проекте.

Торопитесь, первая, самая интересная на сегодня башня Transit City, выходит в продажу уже в 20-х числах мая.

Позвоните, мне по телефону: 647.640.7557, и я помогу вам стать обладателем квартиры в этом проекте. Спасибо, Юрий.

Yuriy Setko
 Sales Representative
 c. 647-640-7557
 World Class Realty Point
 Brokerage
 e. yuriy.realestate@gmail.com
 www.HorseshoeRealEstate.com

Anna Alexandrovski
Sales Representative

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



7300 YONGE ST \$2,588,000

**PANORAMIC
WEST
EXPOSURE**



Wow! Approx. 3500 SQFT 3 Bedrooms and 3 Bathroom 2 Story Penthouse With High Ceilings & Unobstructed *Panoramic* West Exposure! - Move In Ready - Hardwood Floors Thru-Out! - Quartzite/ Quartz/ And Marble Counter - Tops! - Custom Mill-Work! - Wainscoting/ Paneling! - 2 Sided Marble Fireplace! - Cathedral Family Room For Maximum Natural Light!! - Custom Built-In Shelving Thru-Out, **MUST SEE!**

50 DISERA DR \$509,000

**UNBEATABLE
LOCATION**



Don't Miss!! Bright & Spacious Corner Unit 2 bedrooms and 2 bathroom With An Amazing Split Bedroom Layout! Great Size Kitchen With S/S Appliances, Comfortable Living Area, Master With Ensuite Bath & His/Her Closets, Convenient Lower Floor With A Balcony & Nice View! Amazing Building & Unbeatable Location! Very Fair Maintenance Fee!

85 NORTH PARK RD \$688,000

**INCREDIBLE
LUXURY
PENTHOUSE**



Incredible Luxury Penthouse Condo In The Heart Of Thornhill. Features Unobstructed Panoramic View From East To West! 9 Foot Ceilings. Only Few Units With This Ceiling Height. Well Maintained Unit In Beautiful Fountain Condo. Spacious Very Open Concept. Upgraded Kitchen & Flooring Throughout. Floor To Ceiling Windows With Custom Blinds.

95 NORTH PARK RD \$419,000

**REMARKABLE
OPPORTUNITY**



Remarkable Opportunity To Live In The Heart Of Thornhill In The Prestigious Fountain Condos (Low Rise). Beautifully Designed Open Concept One Bedroom +Den Can Be Used As Second Bedroom With 9 Ft Ceilings, West Exposure. Bright With Modern And Functional Kitchen, Granite Counter Tops & Stunning Back Splash. Close To All Amenities.

110 PROMENADE CIRC \$499,000

**AMAZING
WEST
VIEW**



Hurry Up! Rarely Available 2 Bedroom Sub Penthouse Level Condo With 9Ft Ceilings, A Balcony And 2 Parking Spots In Demand Building. Combo Living/Dining Area With Laminate Floors. Spacious Kitchen Overlooks The Dining Area. Large Master With 4 Piece And His/Hers Closets, With Walk Out To Balcony. Amazing West View.

735 NEW WESTMINSTER DR \$669,000

**MINUTES
FROM
PROMENADE
SHOPPING
MALL**



You'll Love This Impeccably Maintained 3+1 Bedrooms Condo Town-Home Conveniently Located Just Minutes From Promenade Shopping Mall, Brownridge P.S./St. Elizabeth Catholic H.S., Parks, Transit And So Much More. This Recently Updated 3 Bedroom, 3 Bathroom Home With An Underground 2-Car Garage Will Give You 1,600 Sq Ft Of Generous Living Space And Features Newer Hardwood Floors, Window Coverings, Light Fixtures and Appliances.



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 \$449,000
Beautiful, 3 bedroom, Open-Concept Townhouse in a desirable Innisfil Area. Minutes Away From Amenities, The Beaches And Parks Of Lake Simcoe. Dining And Kitchen, Potlights. Built-In Breakfast Bar, Granite Counters In Kitchen, Granite Counters In All 3 Bathrooms, Spacious Master Bedroom With Ensuite And Walk-In Closets. Walk-Out To The Deck, Fully Fenced Rear Yard Beautifully Landscaped With Perennials. Garage Access To Backyard.



Innisfil \$225,000
Amazing Opportunity to Build and Invest on 85x249 Feet Lot. Build your dream home in Lefroy community! Lot Is Under Regulation Of Lake Simcoe Conservation Authority As Adjacent To Wetlands And Will Require The Appropriate Permits And Permission Prior To Construction. Lot Is In Close Proximity To The Proposed Go Train Station And Has Easy Access To The Highway And Commuter Routes.



Innisfil \$479,900
Beautiful Home great for First Time Homebuyer. Big Lot 40x135 Feet. Home Backs Onto A Farm Field With Great Views & Privacy. Many Recent Renos. Extensive Decking With Hot Tub.



Innisfil \$599,900
Gorgeous Just Renovated All Brick Home With 4 Bedrm Including 2 Master Ensuite And 5 Washrooms. Large Backyard. Hardwood, Pot Lights And Ceramic Throughout Main Floor And Laminate Flooring Upstairs. Gas Fireplace With Stone In Living Room And Beautiful Recreation Area In Basement With Fireplace. All House Has Custom Built Cabinets In Closets Including Laundry With Granite Counter Top and Much More!



Innisfil \$549,900
Bright And Spacious 3 Bedroom Bungalow. High Demand Area Close To Schools And Lake In A Growing Community. Layout With Many Upgrades:Hardwood Flooring, Stone Counters, Painted Throughout, Capped Stairs, Professionally Finished Basement, Stamped Concrete Walkways And Patio, Custom 10X12 Garden Shed, Insulated And Drywalled Garage And More.



Innisfil \$788,000
Beautiful Detached Home With Walk-Up Basement. Fully-Finished Lower Level With Excellent In-Law Potential. Located in Great Neighbourhood With Convenient Access To Amenities, Highway 400 And Schools. High-End Finishes Including Upgraded Lighting And An Open-Concept Layout Offering A Chef's Dream Kitchen and much more.

Используйте свой капитал, чтобы укрепить свой успех

Стоимость недвижимости в Онтарио продолжает расти со скоростью света, и инвесторы могут трансформировать свой капитал в новые финансовые возможности.



В связи с резким ростом стоимости на недвижимость в нескольких районах Онтарио, инвесторы заработали на своих домах и арендных помещениях новый неожиданный капитал. Капитал - это одна из самых важных выгод от владения недвижимостью, но это больше средство, чем мера. То, насколько и каким образом вы готовы использовать свой капитал, значительно влияет на возможность увеличить ваше благосостояние и денежный поток от своей недвижимости. Приведем несколько ключевых моментов, которые необходимо учитывать, если вы планируете применить свой капитал для создания дополнительного дохода.

Как вытащить капитал

Существует три способа извлечения капитала из недвижимости: через ипотеку, через открытие защищенной линии кредита, основанную на капитале, или совместив оба из указанных способов.

Беря ипотеку, вы начинаете выплачивать ее и процент по ней с момента заключения сделки. С защищенной линией кредита вы не платите ничего до тех пор, пока не начнете использовать кредит. Когда же вы начинаете его использовать, то вы платите или только процент по кредитной линии, который обычно выше, чем процент по ипотеке, или и процент, и саму ипотеку.

Итак, какой же метод является наилучшим? По мнению многих инвесторов, лучшим является использование защищенной кредитной линии, которая также может работать как ипотека, если вам нужно. Это называется предварительный продукт ипотеки.

Предварительная ипотека дает вам возможность вытащить капитал через кредитную линию, а также позволяет в любой момент конвертировать оставшийся баланс в ипотеку. Помимо этого, данный продукт дает возможность накапливать капитал в линии кредита, пока вы выплачиваете сам кредит. При этом вам не нужно проходить через все сложности по получению одобрения на кредит, что является огромным бонусом.

Выгоды данного продукта особенно значительны для инвесторов:

- Вы не платите за капитал до тех пор, пока не начнете его использовать
- Выплачивая только по процентам, вы получаете возможность стабилизировать денежный поток с недвижимости, которую приобретаете, и в это же время увеличить чистый денежный поток. Когда у вас уже будет стабильность в доходах и расходах на недвижимость, вы можете конвертировать выплату по процентам в выплату по процентам и кредиту одновременно. Это позволит вам накопить дополнительный капитал.
- Возможность конвертировать оставшийся баланс на кредитной линии в ипотеку может помочь в получении кредитов в будущем. Дело в том, что кредиторы (особенно банки) суммируют ежемесячные выплаты на оставшийся баланс на кредитной линии, а они выше, чем выплаты по ипотеке.



Важно помнить, что предварительный продукт ипотеки предлагается только определенными кредиторами, и вы должны подходить по определенным требованиям.

Сроки, необходимые для того, чтобы вытащить капитал

Это может показаться нелогичным, но лучшим временем для того, чтобы вытащить капитал из вашего дома или арендного жилья, является то время, когда капитал вам особенно не нужен.

Я советую инвесторам воздержаться от извлечения капитала, когда у них уже есть недвижимость, которую они собираются приобрести, и когда они рассчитывают использовать капитал с этой недвижимостью, чтобы заключить сделку.

Во-первых, вытаскивать капитал заранее вызовет меньше стресса. Вы действительно хотите начать крупную финансовую транзакцию, пока находитесь в процессе заключения сделки на покупку недвижимости? Избавьте себя от лишних хлопот.

Во-вторых, использовать капитал, который вы уже получили, намного безопаснее. Ваш доход или правила выдачи кредита могут измениться в любой момент, затрудняя или сводя на нет вашу возможность использовать свой капитал.

Более того, проще и выгоднее вынимать капитал из недвижимости, сдаваемую в аренду, пока у вас не появится шестая по счету арендная недвижимость. Как только у вас появляется больше пяти объектов арендной недвижимости, ваши шансы на получение предварительного продукта ипотеки резко снижаются, вытащить капитал становится значительно дороже. Это особенно актуально для тех, у кого нет ликвидных активов (недекларированные инвестиции или наличные активы), которые можно показать кредиторам.

План

Стратегия извлечения капитала должна быть частью общего финансового плана вашего портфолио. Но получить доступ к капиталу, как и ко многому другому в жизни, не так просто, как это может показаться.

Без плана, в котором не учитывается влияние капитала одного объекта недвижимости на другой, вы рискуете получить меньший кредит, чем рассчитывали, или не получить его совсем. Дополнительные сложности существуют у инвесторов, которые планируют извлечение капитала из более, чем одного объекта недвижимости. Они могут не знать, с какого объекта начать или к каким кредиторам обратиться с каждой отдельной сделкой.

Чтобы понять, как лучше организовать процесс извлечения капитала, инвесторам следует проконсультироваться с квалифицированным брокером по ипотеке, специализирующимся на инвестициях в недвижимость.

Брокер поможет вам в подаче заявления на нужный вам продукт, проконсультирует вас во время всего процесса, чтобы удостовериться, что извлечение капитала не подрывает денежный поток, получаемый с вашего портфолио недвижимости и не ограничивает ваши возможности получения более благоприятных финансовых условий в будущих сделках.



Alex Moshkovich
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

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 в TFSA, RRSP, детских программах 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-

онализе 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 (mutualfunds). 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?**



Правительство Онтарио ввело новые меры по охлаждению рынка недвижимости, и насколько они будут эффективны

Как мы и предупреждали в прошлом выпуске журнала, правительство Онтарио ввело новые меры, направленные на охлаждение горячего рынка недвижимости Большого Торонто. Обеспокоенная тем, что многих жителей Онтарио вытесняют с рынка стремительно растущие цены на жильё и его аренду, премьер Онтарио, Кэтрин Винн, 20 апреля представила План Справедливого Жилищного Строительства в Онтарио.

Г-жа Винн надеется, что 16 мер (большая часть из них будет направлена в законодательные органы, где должна будет сперва пройти обсуждение до вступления в силу) остановят рост стоимости жилья, который в данный момент показывает более стремительные темпы, чем рост зарплат. Указанные меры включают в себя следующие пункты:

- Введение 15%-ого налога для нерезидентов-иностранцев, приобретающих недвижимость в Торонто и на территории «Золотой подковы». Налог не будет применяться к новым иммигрантам, планирующим здесь жить, а будет направлен на спекулянтов, которые никогда не планировали поселиться в Онтарио. Предлагаемый налог будет касаться продажи земельных участков с домами на одну семью до 6-ти квартирных жилых построек, а также смежных (semi-detached) домов, таунхаусов и кондоминиумов. Налог не будет применяться к продажам других видов недвижимости, включая многоквартирные дома, сдаваемые в аренду, сельскохозяйственные участки или коммерческие/промышленные земли. Полный или частичный возврат налога будет доступен для тех, кто позже станет постоянным жителем страны, а также для иностранцев, работающих в Онтарио, и студентов из других стран. Данный налог вступил в силу с 21 апреля. Контракты, заключённые до этой даты, не попадают под данный налог.

- Расширение контроля арендной платы на все объекты в Онтарио, включая здания, построенные после 1991 года, которые в данный момент не подпадают под указанный контроль. Теперь годовое повышение рента для существующих жильцов не должно будет превышать уровень инфляции. Увеличение рента также не должно быть выше 2.5%, даже если инфляция покажет более высокий результат.

- Налоговые льготы на строительство новых зданий с целью увеличения количества сдаваемых в аренду объектов.

- Стандартизация документов об аренде для всех жильцов.

- План по изучению действий, которые могут привести к уклонению от налогов и

чрезмерной спекуляции на рынке недвижимости, например, когда покупатель намеревается приобрести жильё, но перепродает контракт третьему лицу до закрытия сделки. Так называемый assignment.

- Новые полномочия для Торонто и других муниципалитетов для введения налога на пустующие дома, который должен мотивировать владельцев продавать или сдавать в аренду незанятые объекты.

- Решение идентифицировать дополнительные провинциальные земли, которые можно использовать для строительства доступного рентного жилья. В Торонто подобные земли включают в себя West Don Lands и 27 Grosvenor St., 26 Grenville St.

- Пятилетняя программа на \$125 млн., направленная на строительство новых рентных зданий с определёнными льготами.

- Пересмотр правил для агентов по продаже недвижимости, которые помогут убедиться в том, что потребители честно и достойно представлены в сделке. Особый акцент сделан на практике, при которой один агент представляет и покупателя и продавца.

Г-жу Винн спросили, насколько эффективными будут представленные меры, когда спрос на недвижимость продолжит обгонять предложение, а так называемая война предложений на дома в центре города стала уже обычным явлением.

«Мы не заинтересованы в контроле рынка», - ответила она. «Это не является нашей целью. Однако мы действительно верим, что в данный момент существует необходимость в правительственном вмешательстве с целью охлаждения ситуации и предоставления нужной защиты».

Однако далеко не все аналитики жилищного рынка считают, что вышеописанные меры являются правильными. Просто разрешите строительство на свободной земле! Кто бы мог подумать, что всё может быть так легко? По словам экономиста и профессора, Фрэнка Клейтона, чтобы скорректировать стремительно растущие цены на жильё, «необходимо лишь значительно увеличить объёмы нового строительства». 25 апреля был опубликован его совместный отчёт с профессором Дэвидом Амборски, директором Центра городского изучения и землеустройства. В нем указывается, что рост цен на жильё в Большом Торонто по большей мере спровоцирован правительственными действиями, которые привели к нехватке обслуживаемых земель. И ответственность за данную проблему «ложится, в основном, на провинциальное правительство и муниципа-

литеты, так как они не сумели эффективно отреагировать на ожидаемый спрос», говорится в отчёте.

Существует множество земель. Просто застройщикам не позволяют вести на них работы. Это, по мнению Клейтона, должно измениться. «Необходимо строить не односемейные дома или башни с кондоминиумами, а таунхаусы и невысокие здания с квартирами», - считает он. И делать это стоит «на изъятых из эксплуатации и промышленных землях».

Увеличение предложения, по его словам, приведёт к коррекции рынка, который обошёл стороной многие среднестатистические семьи. «Прекратите душить средний класс», - такой заголовок появился недавно на целой рекламной странице издания «Toronto Sun». Размещённая группой под названием «Консервативные ценности Канады» (Conservative Values of Canada - CVC) реклама включала в себя также рисунок премьеры Кэтрин Винн, затягивающую зелёный пояс вокруг среднего класса Большого Торонто. «Премьер Винн намеренно поднимает цены за пределы доступности среднего класса», - указывает группа. «В 2005 году Либеральная партия установила 325-километровое ограничение вокруг Большого Торонто, запрещающее строительство более чем на двух миллионах акрах вдоль города. В 2005-ом средняя стоимость односемейного дома в Торонто составляла \$335,907. Сегодня данный показатель приближается к полутора миллионам долларов. У молодых семей среднего класса почти нет надежды приобрести дом, и благодарить за это нужно премьеру, Кэтрин Винн, и Либеральную партию».

Хотя г-н Клейтон согласен с тем, что в 2005-ом либералы достали карту и отметили как можно больше земель, поместив их в зелёную зону, строительство в данной зоне отнюдь не столь необходимо.

«Большой интерес вызывает так называемый белый пояс - коммерческие земли, которые больше не используются и могут быть трансформированы в жилые». И строительство могло бы начаться уже завтра.



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

**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

2.39%-5 YRS FIXED, 1.80%-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 Apr 12, 2017, Insured Mortgage, Owner Occupied Property Purchase or Transfer Only. Rates are subject to change at any time without further notice.

Доверенность по вопросам личного ухода

Доверенность по вопросам личного ухода позволяет вам назначить доверенное лицо для принятия решений о вашем лечении и уходе, если вы не в состоянии принимать собственные решения о лечении и уходе.



Такой документ иногда называют волеизъявлением или заблаговременным распоряжением. Ваше доверенное лицо имеет право принимать решения от вашего имени о вашем лечении и уходе, питании, жилье, одежде, гигиене и безопасности.

Вы можете дать конкретные указания вашему доверенному лицу о решениях, которые доверенное лицо должно принять от вашего имени (например, решение об отключении средств жизнеобеспечения, в случае вашей неизлечимой болезни).

В случае недееспособности медицинские работники проконсультируются с вашим доверенным лицом с целью получения указаний по вашему уходу. Выбирая для себя доверенное лицо, остановите свой выбор на человеке, который будет следовать вашим личным пожеланиям и который передаст эти пожелания медицинским работникам. При желании вы можете назначить нескольких доверенных лиц, которые должны принимать совместные решения относительно вашего личного ухода.

Несмотря на то, что человек должен обладать дееспособностью для выдачи доверенности по вопросам личного ухода, уровень дееспособности, требуемый для выдачи такой доверенности намного ниже, чем уровень, требующийся для выдачи доверенности на управление имуществом. Вы можете выдать доверенность по вопросам личного ухода, если вы:

- способны установить, имеет ли предложенное доверенное лицо надлежащее представление о вашем здоровье.
- понимаете, что вам может быть необходимо, чтобы предложенное доверенное лицо принимало за вас решения.

Поскольку ваше доверенное лицо по вопросам личного ухода не имеет никаких полномочий на управление вашими финансами или на принятие каких-либо финансовых решений, члены вашей семьи вряд ли будут против вашего выбора в данном вопросе, нежели в вопросе выбора доверенного лица относительно управления имуществом. Тем не менее целесообразно будет обсудить ваш выбор доверенного лица с членами вашей семьи на семейном совете и убедиться, что вся ваша семья осведомлена о каких-либо конкретных указаниях, которые вы дали своему доверенному лицу относительно лечения, которое вы хотите или не хотите получать.

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

Ведём дела на русском, украинском, английском и французском.

**Адвокат
Евгений Данканич**

Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB

Tel: 416-939-5615

www.legim.ca

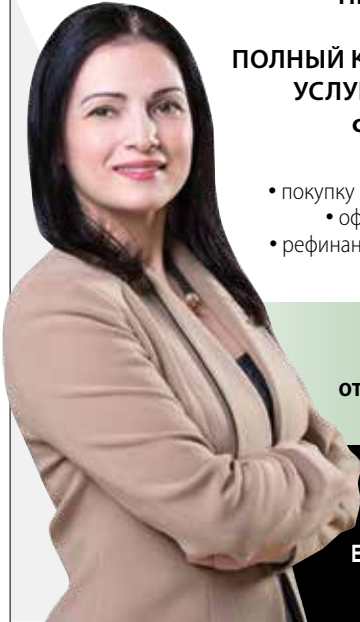
201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON.



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

SV — THE LAW OFFICE OF — S. VALIYEVA

Sabina Valiyeva, LL.B., LL.M.
REAL ESTATE Lawyer



ПРЕДОСТАВЛЯЕМ ВСЕ ВИДЫ
НОТАРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И
ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС ЮРИДИЧЕСКИХ
УСЛУГ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ
сделок с недвижимостью
в Онтарио, включая:

- покупку и продажу (жилой и коммерческой)
- оформление ипотек /ссуд (mortgages)
- рефинансирование • оформление передачи права собственности (title transfer)

Высокий профессионализм,
конфиденциальность,
ответственность за результат и
особое отношение к клиенту.

Tel: (647)952-0827

Fax: (647) 795-4672

E-mail: svaliyeva@ynlclaw.com

Web: www.valiyevalaw.com

Акция 10% скидка НА ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ
ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ*
* при оформлении продажи и покупки в нашем офисе.

АЛЕКС ФРИДМАН

Адвокат – Нотариус

Член Коллегии Адвокатов Онтарио и Израиля

ЮРИДИЧЕСКИЕ УСЛУГИ В ТОРОНТО И В ИЗРАИЛЕ

- Сделки с недвижимостью
(покупка, продажа, рефинансирование)
- Наследство и завещания
- Оформление доверенностей
- Справки об отсутствии судимости из Израиля
- Нотариальные услуги
(при необходимости выезд на дом)
- Востребование документов
из госучреждений Израиля
- Перевод документов
- Справка о нахождении
в живых для Израиля



655 Sheppard Ave. W. (Bathurst & Sheppard) Toronto ON M3H 2S4

T: 416-665-9090 C: 647-261-9080



Buzaker Law Firm
PROFESSIONAL CORPORATION

**Valeria
Buzaker**



Barrister & Solicitor, Notary Public

Канадская и Израильская лицензия адвоката

- Регистрация бизнеса и корпораций
- Продажа, покупка и рефинансирование недвижимости
- Иммиграция • Завещания
- Составление контрактов и договоров
- Нотариальное заверение
- Знание множества языков:
English, עברית, Русский, Français, España, Română

Buzaker Law Firm Professional Corporation

180 Steeles Ave. W., Suites 223-225, Thornhill, ON. L4J 2L1

e: info@vblegal.ca | www.VBLegal.ca

t: **905-370-0484**

1000 Finch Ave. W.
Suite 800, Toronto

MLK Law



**Марьяна
Лернер Клайн**

Адвокат-нотариус

Мы сэкономим
ваше время и деньги
**ЭФФЕКТИВНЫМ
ДОСТИЖЕНИЕМ
ВАШИХ ЦЕЛЕЙ.**

We act for you in: - Real Estate

- Wills & Estate

- Corporate Commercial

- Estate Administration

- Immigration

647.784.6377

www.mlklaw.ca

Bayview Hill
ORTHODONTICS



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

905.23.SMILE
(905.237.6453)

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

CURSIVE
HOME INSPECTION MADE ACCURATE

**CERTIFIED & INSURED
HOME
INSPECTOR**
Алексей Ревичев



416-268-4755

www.yourhomeinspection.ca



Right at Home Realty Inc.,
Brokerage

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



Hamilton,
Burlington, Ancaster,
Stoney Creek,
Flamborough

**ВЕРА
ВАСИЛЬЕВА**
Broker

905.637.1700 905.518.9881

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

**РАДИО
МЕГАПОЛИС
ТОРОНТО** ONLINE

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



**24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ**

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

WWW.MEGAPOLIS.CA

**Premier Care
Physiotherapy**
You deserve premier care



**PELVIC HEALTH
PHYSIOTHERAPIST**

Mary Kazem
Tel: **905.237.7174**

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

**КРИМИНАЛЬНЫЙ
АДВОКАТ**

Кристоф Преображенский



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

c: 416-580-1408
e: preolaw@bellnet.ca
t: 647-891-9776 (на русском)



**LUKEL
ACCOUNTING
SERVICES**

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



**Elena
Lukyanovich**
CPA, CMA

elena@lukelfs.com
www.lukelfs.com
647-261-6020
4646 Dufferin St, Unit #3

**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

**MORTGAGE
INTELLIGENCE**



**Наталья
Попова**
Mortgage Agent

416.508.7877
f 905.761.9921

nataliya.popova@migroup.ca
www.migroup.ca/brokers/Nataliya-Popova
1 - 555 Rivermede Road
Vaughan, Ontario L4K 4G8

Versatile Moving
WWW.VERSATILEMOVING.COM

**скидка
5%** **24h
SERVICE**

ПЕРЕВОЗКИ
ДОМ • КВАРТИРА • ОФИС
GTA • Canada • USA

**ПЕРЕВОЗКИ и УСТАНОВКА
мебели, бытовой техники, пианино,
джакузи, бильярдных столов,
батуттов, 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)

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)

**IVERIA
PAINTING.COM**

OUR SERVICES:

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

416-618-3734

e: iveria_canada@yahoo.com

We Specialize in MORTGAGES FOR INVESTORS

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

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

647-328-2914

www.investinmortgage.com

igor.goloborodov@butlermortgages.com





Предоставляем финансирование:

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



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

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



**Zhanna Pack
Professional
Corporation**

INCOME TAX

CORPORATIONS • SELF-EMPLOYED

Zhanna Pack, CPA, CMA

Сертифицированный бухгалтер

416-570-0294

647-430-9810

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

www.packcpa.ca

zhanna@packcpa.ca

www.rozvytok.ca

zhanna@rozvytok.ca

ПЕРВАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ
БЕСПЛАТНО

4949 Bathurst St, Unit 219
(Bathurst / Finch)





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

2-bedroom DETACHED HOUSE в Toronto \$484,800



Отдельный дом на 20x125 футов. Строители, инвесторы, реноваторы, подрядчики и креативные покупатели. Отличное расположение в Торонто. ТТС на пороге. Школы, парки и все удобства в нескольких минутах ходьбы. Имущество продается как есть. 20x125 футов.

2-bedroom HOUSE Eglinton /Jane \$499,900



Внимание всем строителям, отделочникам, строительным рабочим!!! Отдельно стоящий 2-этажный дом с частным driveway и выходом на большую террасу с миллионным видом на парк и город! Великолепное местоположение, в 2 шагах от школы, 10 мин. поездки на автобусе до Bloor West Village Метро! «Драгоценный камень, ожидающий вашего открытия». Постройте дом своей мечты в одном из самых горячих карманов Торонто-Уэста, недалеко от нового Lrt On Eglinton.

Assignment sale in South East Barrie, Fall 2017

\$698,000



Golony Park Homes Came With A New Project In High Demand Area Of Barrie Close To Go Train, Lake, Parks, Trail, Golf Courses Shops And More. Bedford Estates Community Project Model G - 1806 Sq Ft On A Corner Lot. Great Family Start In 3Bdr And 3.5 Bathroom House, Master With 4Pc Ensuite And W/I Closet, Loft On A Second Floor. Full Bathroom On A Main Floor And Powder Room In A Basement.



Alex Moshkovich

BROKER

647.459.9459

www.RealEstateForCanadians.com

211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8



Move to Barrie! Invest in Barrie!

Welcome to
BARRIE

Alex Moshkovich

Broker

Cell: 647-459-9459

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

ROYAL LEPAGE
Terrequeity Realty

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

BARRIE, RAISED BUNGALOW \$409,000



ALL-BRICK RAISED BUNGALOW IN GREAT LOCATION! CLOSE TO SHOPPING, RESTAURANTS, SCHOOLS & HOSPITAL. QUICK ACCESS TO HWY 400. DUPLEX POTENTIAL.

SE BARRIE \$739,900



ELEGANT AND GRAND ALMOST 2700 SQUARE FOOT HOME IN THE DESIRABLE SOUTH EAST END OF BARRIE. 9FT CEILING, XLARGE BEDROOMS, LOFT FAMILY ROOM, NO CARPETS ON ANY OF THE LEVELS, SEPARATE GARAGE ENTRANCE TO UNFINISHED BASEMENT.

SW BARRIE \$379,000



Great townhouse In Southwest Barrie! A Premium Location. Enjoy The Close Proximity To Every Amenity. Well Maintained. Flexible Closing & P&P Pre-Inspection Is Completed!

BARRIE, ALMOST NEW \$685,000



Quality Built Grandview Homes "Derby 2" Model, All Brick 2 Storey. Located In The Family Friendly High Demand Neighbourhood Of Innis-Shore. Like Brand New, Immaculate Condition.

SE BARRIE \$647,500



Beautiful Deer Creek Home In South Barrie. Built In 2016. 3 Bedroom Plus 2nd Floor Den/Office. Upgrades Throughout. Open Concept, 9 Ft Ceilings, Hardwood On Main Floor. Kitchen Boasts Upgraded Cabinetry W/ Island. Top Of The Line Appliances. Oversized Windows. Deep- Premium Lot Located Minutes From The Go Station/Hwy.

SE BARRIE \$674,900



Find The Perfect Home For Family Living With Room To Grow On A Prime Corner Lot. Appreciate Stunning Style And Elegance Through 2,380 Sq Ft Including Hardwood And Porcelain Flooring, Freshly Painted Warm Tones And Decorative Trim. Enjoy A Wraparound Porch, A Modern Gourmet Kitchen, Luxurious Master Ensuite, Sizeable Family Bedrooms And Second Floor Laundry.



A FRESH PERSPECTIVE
IN MODERN CONDOMINIUM LIVING ON YONGE
FROM \$288,990



Connect to the excitement of the city then escape to a calming garden sanctuary.
Transformative architecture. Thoughtful landscapes. An array of amenities. Timeless design.

Westwood Gardens Condos is a new per-construction Condo project located at Highway 7 and Yonge In Richmond Hill. Developed by Collec Development. Estimated completion in 2020. Westwood Gardens Will Coming End of May in 2017. Living at Westwood Gardens brings you to the perfect location in Richmond hill. A balance of friendly neighborhood charm and endless area amenities surrounds you.

Westwood Gardens will have a striking design with designer suites that you just cannot wait to call home. Collec Development's high standards and quality work is sure to create Westwood Gardens Condos with modern design and amazing amenities.

TRANSIT OPTIONS

Westwood Gardens Condos are in walking distance to the Richmond Hill Centre Bus Station which has numerous connections to the YRT & GO Transit bringing you all over town. Langstaff GO is also within walking distance perfect for Downtown Toronto commuters with only a 40-minute transit ride! If the highway is more your speed, then you'd be happy to know access to Hwy7 & Hwy 407 is simple with Hwy 404 also nearby.

Price Range: **Starts from as low as \$288,900**
Selling From: **May 2017**
First Occupancy: **January 2020**
Deposit Structure: \$5,000 on Signing
Balance to 5% in 30 Days
5% in 180 Days
5% in 360 Days
5% at Interim Occupancy

CONTACT US FOR PLATINUM ACCESS

647.459.9459

www.RealEstateForCanadians.com