

Property & Finance

September 2017

Issue 32

PropertyAndFinanceGuide.ca

Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

Barrie

IS THE



**для
инвестиций
в Северной
Америке**

**Квартиры
продолжают
дорожать.
Феномен или
закономерность?**

**Что такое
опека над
ребенком?**

**Азбука
Ипотечного
Кредитования**

**ХОУМ-СТЕЙДЖИНГ
секреты быстрых продаж**





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.



31



14

ISSUE 32 SEPTEMBER 2017

CONTENTS



18

INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** Барри – лучший город для инвестиций в Северной Америке
- 14** Newmarket and area

CONDO

- 18** Квотиры продолжают дорожать. Феномен или закономерность?

REAL ESTATE

- 20** ХОУМ-СТЕЙДЖИНГ – секреты быстрых продаж

INSURANCE & INVESTMENT

- 24** Tax-Free Savings Account (TFSA) – Ваш путь к обеспеченной старости за счет государства!

MORTGAGE & FINANCE

- 26** Азбука Ипотечного Кредитования: Возьмет ли Банк Канады паузу в повышении ставок?

LEGAL ADVICE

- 13** Что делать, если человек получает травму на курорте?
- 28** Что такое опека над ребенком?

CONTENTS



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 21 октября, в 9 часов утра

Повтор: понедельник, 23 октября, в 23:00

среда, 25 октября, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

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



THE OPPORTUNITY IS KNOCKING WITH EXCEPTIONAL VALUE at DESIRABLE LOCATION!

**Bathurst St and Antibes Dr.
47 Coach Liteway, North York
\$699,800.00**

3 bdrms fully finished semi-detached condo. Open concept main floor, backing onto park, freshly painted, finished basement with wood fireplace. All the windows, doors and shingles have been updated. Close to all the amenities, such as shopping, community centre, bus route and school.



Anna Hvalov
Sales Representative

Direct: 647-608-5958
Office: 416-495-4061
annahvalov@royalpage.ca



If Toronto Investor FORUM
www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Семинары и Обмен опытом

Location: Joseph & Wolf Lebovic Jewish Community Campus
11th Foundation of Ontario Jewish

Book rooms for Seminar 2017-2018

| | |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| September 14 th , 2017 | January 18 th , 2018 |
| October 12 th , 2017 | February 15 th , 2018 |
| November 16 th , 2017 | March 22 th , 2018 |
| December 14 th , 2017 | April 26 th , 2018 |
| May 24 th , 2018 | |

Choose the RIGHT STRATEGY!

Для резервирования мест звоните по телефону:
647 - 459 - 9459
www.facebook.com/groups/torontoinvestorforum

Коммерческая и инвестиционная НЕДВИЖИМОСТЬ

✓ НА ПРОДАЖУ:

Земля, 40 акров в Niagara Region (16Ac - EP), недалеко от Crystal Beach. **\$498,000**

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

Плаза на продажу: 1,5 часа от Торонто, 5,7 Car Rate, \$1,9M. Отличное начало для инвестиций в коммерческую недвижимость!

ПРИБЫЛЬНЫЕ БИЗНЕСЫ НА ПРОДАЖУ от \$50,000:

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

ВНИМАНИЮ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЗЕМЛИ, КОММЕРЧЕСКОЙ И ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:
если вы думаете о продаже - позвоните мне, я работаю напрямую со строителями и инвесторами. Сократите ваше время пребывания на рынке!

KIRILL PERELYGUINE, SALES REPRESENTATIVE
Direct: **647-833-6542**, **KPERELYG@GMAIL.COM**
HOMELIFE/BAYVIEW REALTY INC., BROKERAGE
INDEPENDENTLY OWNED AND OPERATED



Barrie – лучший город для инвестиций в Северной Америке

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

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

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

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

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

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

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



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

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

БАРРИ

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

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

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

ВВП

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

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

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

Продолжение на странице 10



Alex Moshkovich
Broker of Record
с: 647-459-9459

e: TorontoInvestorForum@gmail.com

**Royal LePaige Terrequity Capital
Realty Inc., Brokerage**
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON
416-495-4061

Обзор рынка недвижимости

GTA REALTORS® Release September Stats

TORONTO, ONTARIO, October 4, 2017 – Toronto Real Estate Board President Tim Syrianos announced that Greater Toronto Area REALTORS® reported 6,379 sales through TREB's MLS® System in September 2017. This result was down by 35 per cent compared to September 2016.

The number of new listings entered into TREB's MLS® System amounted to 16,469 in September – up by 9.4 per cent year-over-year.

Economic Indicators

| Real GDP Growth ⁱ | | | |
|------------------------------|------|---|------|
| Q2 | 2017 | ▲ | 4.5% |

| Toronto Employment Growth ⁱⁱ | | | |
|-----------------------------------------|------|---|------|
| August | 2017 | ▲ | 1.6% |

| Toronto Unemployment Rate | | | |
|---------------------------|------|---|------|
| August | 2017 | ▼ | 6.4% |

| Inflation Rate (Yr./Yr. CPI Growth) ⁱⁱ | | | |
|---------------------------------------------------|------|---|------|
| August | 2017 | ▲ | 1.4% |

| Bank of Canada Overnight Rate ⁱⁱⁱ | | | |
|----------------------------------------------|------|---|-------|
| September | 2017 | ▲ | 1.00% |

| Prime Rate ^{iv} | | | |
|--------------------------|------|---|-------|
| September | 2017 | ▲ | 3.20% |

| Mortgage Rates September 2017 | | | |
|-------------------------------|--|---|-------|
| 1 Year | | ▼ | 3.09% |
| 3 Year | | ▲ | 3.59% |
| 5 Year | | ▲ | 4.89% |

Sources and Notes:

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

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

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

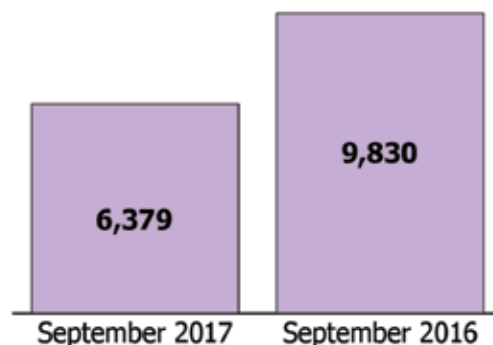
iv - Bank of Canada, Rates for most recently completed month

"The improvement in listings in September compared to a year earlier suggests that home owners are anticipating an uptick in sales activity as we move through the fall. Consumer polling undertaken for TREB in the spring suggested that buying intentions over the next year remain strong. As we move through the fourth quarter we could see some buyers moving off the sidelines, taking advantage of a better-supplied marketplace," said Mr. Syrianos.

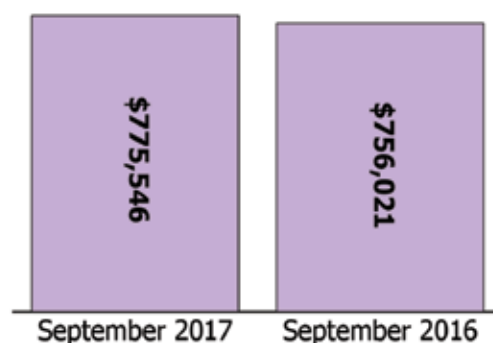
The average selling price in September 2017 was \$775,546 – up 2.6 per cent compared to September 2016. The MLS® Home Price Index (HPI) composite benchmark was up by 12.2 per cent on a year-over-year basis. A key reason for the difference in annual growth rates between the average price and the MLS® HPI composite is the fact that detached homes – the most expensive market segment on average – accounted for a smaller share of overall transactions this year compared to last.

"With more balanced market conditions, the pace of year-over-year price growth was more moderate in September compared to a year ago. However, the exception was the condominium apartment market segment, where average and benchmark sales prices were up by more than 20 per cent compared to last year. Tighter market conditions for condominium apartments follows consumer polling results from the spring that pointed toward a shift to condos in terms of buyer intentions," said Jason Mercer, TREB's Director of Market Analysis.

TREB MLS® Sales Activity^{1,7}



TREB MLS® Average Price^{1,7}



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

| | 2017 | 2016 | % Chg. |
|-----------------|-----------|-----------|--------|
| Sales | 6,379 | 9,830 | -35.1% |
| New Listings | 16,469 | 15,050 | 9.4% |
| Active Listings | 19,021 | 11,255 | 69.0% |
| Average Price | \$775,546 | \$756,021 | 2.6% |
| Average DOM | 24 | 16 | 50.0% |

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

| | Sales | | | Average Price | | |
|-----------------|-------|-------|-------|---------------|-----------|-------------|
| | 416 | 905 | Total | 416 | 905 | Total |
| 2017 | | | | | | |
| Detached | 642 | 2,138 | 2,780 | \$1,355,234 | \$912,921 | \$1,015,067 |
| Semi - Detached | 255 | 384 | 639 | \$935,467 | \$630,797 | \$752,379 |
| Townhouse | 230 | 768 | 998 | \$685,016 | \$586,731 | \$609,382 |
| Condo Apartment | 1,362 | 498 | 1,860 | \$554,069 | \$428,360 | \$520,411 |

Year-Over-Year Per Cent Change

| | 416 | 905 | Total | 416 | 905 | Total |
|-----------------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Detached | -41.0% | -40.3% | -40.4% | 4.4% | -1.7% | 0.0% |
| Semi - Detached | -15.3% | -37.5% | -30.2% | 5.2% | 3.7% | 7.4% |
| Townhouse | -39.9% | -32.5% | -34.4% | 4.8% | 8.6% | 7.1% |
| Condo Apartment | -23.2% | -37.0% | -27.5% | 24.0% | 16.6% | 23.2% |



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

NEWMARKET \$1,379.900

4х спальный дом, на хорошем участке, напротив парка, в самом востребованном районе. \$\$\$ вложены в улучшения. Деревянные полы, гранит на столах, высокая кухня, очень удобная планировка! Очень светлый, огороженный двор, бейсмент с высокими окнами!



RICHMOND HILL \$2,499.000



Шикарный 4х спальный дом, построенный под заказ, в самом престижном районе. При постройке были использованы самые качественные материалы и работа. Все полы деревянные, дизайнерская кухня, гранит на столах, в доме есть лифт. Интерлок на фасаде и заднем дворе.

Weldrick/Yonge \$999.900



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



NEWMARKET \$1,299.000



4х спальный, отдельный дом с гаражом на 2 машины. 3259 sq.ft. Самый престижный район, Upper Canada Mall. Backyard выходит на парк. Дом под постройкой, продаются документы.

AURORA \$1,349.000



Совершенно новый, 4х спальный, отдельный дом, с гаражом на 2 машины. Очень много улучшений, высокая белая кухня, деревянные полы, 3 ванны на 2ом этаже, стальные приборы на кухне, очень удобная планировка!

Продолжение статьи, начало на странице **6**

РАБОЧАЯ ЗАНЯТОСТЬ

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

Вот пятерка главных работодателей в Барри из государственного сектора:

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

А вот пятерка главных работодателей в Барри из частного сектора:

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

НАСЕЛЕНИЕ

Рост населения

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



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

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

СРЕДНИЙ ВОЗРАСТ

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

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

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

УРОВЕНЬ МИГРАЦИИ

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

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

РЫНОК ЖИЛЬЯ

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

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

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

РЫНОК АРЕНДЫ

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





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

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

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

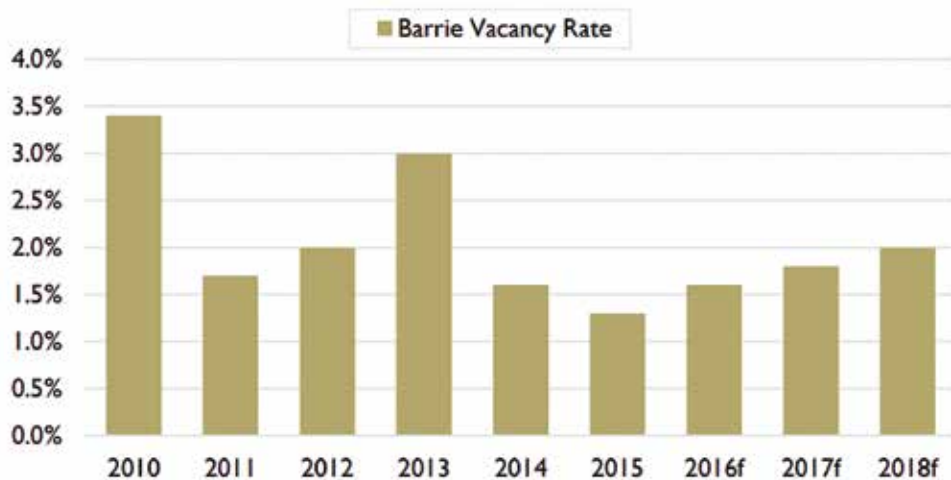
ДОЛЯ ВАКАНТНОГО ЖИЛЬЯ

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

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

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

Barrie Vacancy Rates



Цены на аренду

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

Ниже приведем результаты нашего анализа рынка аренды жилья:

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

Источник: www.rentboard.ca

Продолжение на странице 18



Что делать, если человек получает травму на курорте?

Вопрос: Что делать, если человек получает травму на курорте?

Ответ: Отвечает Майкл Тейлор, Managing Partner в Taylor, Baber & Associates

Давайте рассмотрим ситуацию, когда вы поехали, скажем, на горнолыжный курорт и получили там травму.

Самое важное в любой ситуации стараться соблюдать спокойствие. Постарайтесь оценить ситуацию и понять, по какой причине вы получили эту травму. Когда вы едете на горнолыжный курорт и берете там в аренду лыжи или сноуборд, вы всегда подписываете документ, в котором вы соглашаетесь с

тем, что курорт не несет ответственности за любой ущерб, причиненный вашему здоровью во время пребывания на территории этого курорта.

Однако существуют также исключения из правил. Например: если лыжи или сноуборд были не подготовлены для того, чтобы вы могли ими пользоваться или просто были сломаны, и это стало причиной того, что вы упали и получили травму во время спуска с горы. В этом случае вы можете начать судебный иск с целью получения финансовой компенсации за полученную на курорте травму. Разумеется, это может быть не только горнолыжный курорт, каток, парк с аттракционами и любое место отдыха.

Как нужно себя вести в таких случаях?

Правило 1: Постарайтесь освидетельствовать полученную травму. Вы должны обратиться к управлению этого курорта и сообщить о том, что с вами случилось.

Правило 2: Если травма серьезная, необходимо сразу же вызвать скорую помощь

и получить медицинскую помощь прямо на месте. Не всегда травмы остро выраженные, это может быть боль в спине или в голове. Очень важно, чтобы врачи скорой помощи приехали и зафиксировали вашу травму.

Правило 3: По приезде домой обязательно запишитесь на прием к вашему семейному врачу.

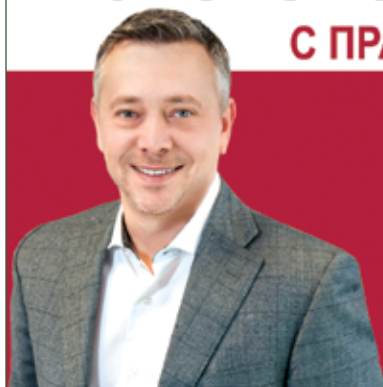
Правило 4: Обратитесь в юридический офис, специализирующийся на авариях и травмах. Квалифицированный юрист, который будет представлять ваши интересы, поможет вам получить правильную и максимальную компенсацию.



К вашим услугам Майкл Тейлор,
Managing Partner в Taylor, Baber & Mergui

Для бесплатной консультации на русском -
тел: 416-514-0123 ext. 501

СПОКОЙСТВИЕ, ТОЛЬКО СПОКОЙСТВИЕ! С ПРАВИЛЬНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ПОМОЩЬЮ



Michael Taylor, B.A.
Managing Partner



Taylor, Baber & Mergui
Professional Corporation

Квалифицированные русскоязычные
канадские юристы с многолетним
опытом в судебных исках



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

Компетентная помощь в:

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

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



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

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

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

Newmarket and area

Мы продолжаем цикл статей о замечательном городе Ньюмаркете, расположенном на севере GTA.



В предыдущих номерах мы познакомили вас с его инфраструктурой, рассказали о главных направлениях развития и достопримечательностях, а также привели несколько примеров возможных инвестиций в недвижимость Ньюмаркета. Средняя цена на detached house в городе на сегодняшний день составляет \$750,000, что значительно ниже, чем цена в Ричмонд-Хилле (\$985,000) и Авроре (\$845,000) Но даже такая стоимость жилья порой является высокой для многих семей. Поэтому нам хотелось бы обратить ваше внимание на небольшие города, расположенные к северу от Ньюмаркета, такие как East Gwillimbury, Sharon, Queensville, Keswick, Sutton.

Сегодня разговор пойдет о небольшом уютном городке Keswick. Он расположен на берегу озера Симко и известен своими живописными пляжами и многочисленными marinas.



Любители рыбалки как зимней, так и летней с удовольствием проводят здесь свои выходные, а семьи с детьми приезжают на отдых и барбекю, располагаясь на специально оборудованных зонах отдыха рядом с пляжами. Кесвик имеет неоднородную структуру. Здесь вы можете увидеть и старые постройки (в основном на waterfront), так и совершенно новые районы, один из которых находится в одной минуте езды от 404 хайвея. С момента продления Hwy 404 до Кесвика этот город перестал быть отдаленным местом. Ведь теперь вы можете добраться до Toronto Downtown за 40 минут. 404-й удачно дублируется Woodbine Ave., и вас приятно удивит низкая загруженность этой улицы.

Кесвик любят канадцы, предпочитающие тихую размеренную семейную жизнь на лоне природы. Для любителей жить с видом на озеро здесь есть возможность приобрести waterfront home



на берегу озера или waterfront lot на берегу канала, впадающего в Симко. Численность населения города – 27 тысяч человек, 2 high schools и 10 elementary schools. Здесь есть бассейны, спортивные площадки, парки, гимнастические залы, большой Ice Palace с двумя хоккейными коробками и библиотекой, театр Стивена Ликока, а также другие места для отдыха, спорта и развития детей. Рядом с 404, на Woodbine Avenue, расположены современные плазы, где вы можете найти все необходимое. Поскольку вокруг Кесвика находится большое количество ферм, в самом городе есть маленькие магазины, в которых вы можете приобрести продукты местных фермеров. Также можно заехать по дороге с работы в одно из этих хозяйств, чтобы купить свежие яйца, молоко, мясо, овощи и фрукты. Люди, которые хотят жить в отдельном доме, но не могут позволить себе detached house в Ньюмаркете, а тем более в Авроре, с удовольствием едут в Кесвик.

Здесь есть возможность приобрести отдельно стоящий дом по цене таунхауса в Ньюмаркете. В сентябре 2017 года средняя цена на detached home в Кесвике составила \$550,000. Благодаря тому, что Кесвик расположен в непосредственной близости от Ньюмаркета (7 минут по 404-му), жители Кесвика имеют возможность посещать все культурные, спортивные и другие многочисленные мероприятия, проводящиеся в Ньюмаркете.



Если у вас есть какие-либо вопросы, мы с удовольствием на них ответим.

Eugene Tarakanov
Sales Representative
c: 647-999-9047

Irina Uvarova
Sales Representative
c: 647-888-6211

Right At Home Realty Inc., Brokerage
e: evginahomes@gmail.com
www.rightathomerealty.com

Dave Butler's  **Butler**
Team at... MORTGAGE
FSCO Lic. # 18218

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.

**ADVERTISE
YOUR BUSINESS
HERE**



416-477-6107

adsrussianguide@gmail.com

**НОВЫЕ ТАУНХАУЗЫ
ОТ СТРОИТЕЛЯ от 300к,
ДОМА от 400к (Tarion warranty)**

Cash flow \$300-500 в месяц.
Возврат (ROI) 15% и выше
при 20% down payment

Помощь в создании Smart Real Estate Investment Portfolio



Вадим Светлов
Sales Representative
Right at Home Realty
Direct: **416.830.7129**
Office: 905.695.7888



Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc., Brokerage

We are specialized in real estate investment.
We guide investors step by step to help them achieve
financial freedom.



Our services cover buy and sell properties in Toronto, Thornhill, Richmond Hill, Vaughan, Aurora, Newmarket, Bradford, Innisfil, Barrie, Hamilton, and London.

We are looking for highly motivated agents to join our brokerage.

www.RealEstateForCanadians.com

Cell: 647-459-9459 Office: 416-495-4061 Fax: 416-496-2144

Email: torentoinvestorforum@gmail.com

211 Consumers Road, Suite 105, Toronto ON M2J 4G8
10 Royal Orchard Blvd, Thornhill & 10 more locations



Alex Moshkovich

Broker of Record

Cell: 647-459-9459

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

Royal LePage Terrequity Realty Inc., Brokerage, 211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8, 416-495-4061

HOT DEALS

BARRIE, RAVINE LOT \$525,000



Great Family Home. Brick, 3 Bedroom and loft, 3 Bath In Southend Barrie Close To Schools. Walk To Holly Recreation Ctr Close To Park. Home Backs Onto Open Space. Home Offers Hardwood Flooring And Ceramic Main Floor, 2 Pc Bath, Main Floor Laundry With Access To Garage, 2 Walkouts Areas To Rear Yard. Upper Level Has An Open Loft And 3 Bedrooms. Master Bedroom Has Walk In Closet And An Ensuite.

BARRIE, SOUTH WEST \$488,000



Family Friendly, Quiet, Convenient Neighbourhood. Close To The Holly Community Centre, Schools, Shopping, And More. Hewer Furnace, Ac 2016, Newer Roof, Windows, Deck. Fully Fenced, Inside Entry To Garage. Basement Is Almost Complete Includes Roughed In Bathroom. Move In Ready, Beautiful House.

RICHMOND HILL \$1,748,000



Huge 4,200 sq. feet of finished space, Ravine lot, Totally renovated, Apartment in Walkout Basement. 4+2 bedrooms, 2 kitchens, office on mail level, professionally landscaped.

THORNHILL, WILSHIRE FOR RENT \$4,500



Welcome To Premium Family Living In One Of The Best Neighbourhoods Of Thornhill. Prestigious Ventura French Immersion/ Wilshire And Westmount Schools In The Area. This House Has Been Meticulously Maintained And Shows Pride Of Ownership. Custom Built 4+1 Bdrm Home Feature 9 Ft Ceilings And Hrdwd Floor Throughout.

DUFFER HILL \$1,198,000



Super Sunfilled Greenpark Home! Bright, Clean, Well-Kept And Maintained Open Concept Design. Approx. 2,500 Sq.Ft. Located On A Quiet Street, In Demand Area Of Dufferin Hill. Upgraded The High-Efficiency Furnace & Cac & Humidifier (2013), Roof (2014), Professionally Landscaped Front, Back & Large Deck (2014), Garage Door (2014), New Granite In Powder Room. Cornice Moulding.

THORNHILL WOODS, NEW - \$1,750,000



The property is one of twenty executive 3-storey single homes collection by Cachet Estate Homes Home size: 3,929 sq.ft. (including lower level). Lot of upgrades include additional pot-lights, crown moldings, baseboards, finished basement with wet bar with fridge and microwave, built-in pantry granite counter-top in kitchen, hardwood through-out, laminated basement, High-end appliances

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

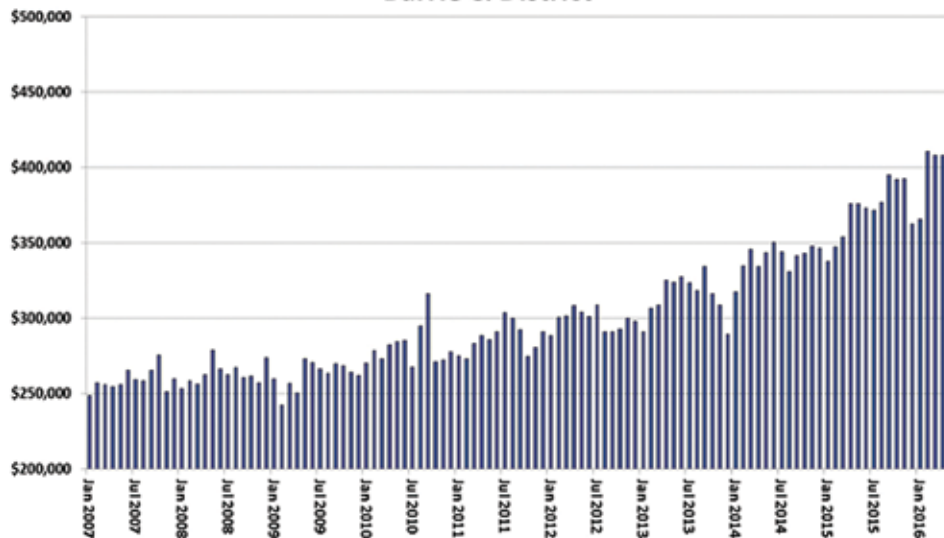
ЦЕНА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

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

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

Средняя цена на жилье - Барри и его окружение

**Residential Average Price
Barrie & District**



Источник: The Canadian Real Estate Association

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

РЫНОК ЖИЛЬЯ В БАРРИ

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

Источник: CMHC Housing Market Outlook Fall 2016

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ, НО НЕ МЕНЕЕ КЛЮЧЕВЫЕ, ЭЛЕМЕНТЫ

Инфраструктура

Важно, чтобы инфраструктура удовлетворяла нужды резидентов.

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

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

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

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

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

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

***КОРОТКИЙ ФАКТ**

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

ДОСТУПНОСТЬ - ЗЕМЛЯ

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

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

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

ДОСТУПНОСТЬ - ВОЗДУШНОЕ ПРОСТРАНСТВО

В округе Симко расположен небольшой аэропорт Lake Simcoe Regional Airport, в котором осуществляются как местные, так и международные рейсы.



Аэропорт является относительно новым, так что всем пассажирам и сотрудникам предоставляются современные удобства. Аэропорт полностью обслуживается агентством Canadian Border Service Agency, что дает аэропорту статус порта ввоза, принимающего международных пассажиров и грузы. Несмотря на то, что аэропорт небольшой, он, тем не менее создает в регионе новые рабочие места и прекрасные возможности для международной торговли.

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

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ

Города, расположенные внутри округа Симко, обладают собственной независимой системой общественного транспорта. Барри предлагает как традиционный автобусный сервис Barrie Transit, так и специализированный - Specialized Transit System. Транспорт Барри задействует 9 двусторонних маршрутов. Здесь имеются 5 основных транзитных узлов, облегчающих передвижение внутри города. Обратите внимание на то, что в округе Симко нет системы скоростного трамвая. В настоящее время в этом просто нет необходимости, поскольку все города в округе Симко находятся неподалеку, и до них легко можно добраться на автобусе или автомобиле.

По всему Большому Торонто оперирует система GO Transit services. Людям предлагаются маршруты, соединяющие Барри с центром Торонто и всем Большим Торонто.

Существуют маршруты автобуса и поезда, благодаря которым можно легко добраться из Барри в Торонто. С точки зрения инвестора, это является плюсом, поскольку люди могут поселиться за пределами большого города и по-прежнему ездить туда на работу.

ПОЛИТИЧЕСКИЙ КЛИМАТ

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

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

▪ Больше видов транспорта

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

▪ Усиление экономики

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

▪ Усиление плотности

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

У города Барри также есть план развития общественной жизни. Правительством предлагаются различные финансовые стимулы для поддержки частного бизнеса в сердце города.

Во-первых, в 2016 году была добавлена обновленная часть плана, согласно которой предлагается:

▪ **Программа ремонта**

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

▪ **Программа перестройки**

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

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

Финансовые стимулы включают в себя:

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

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

Налоги на собственность

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

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



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

СТИМУЛЫ ДЛЯ РАЗВИТИЯ БИЗНЕСА

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

ри один из самых низких (второй по счету) налогов на недвижимость в Канаде, то этот город становится желательным местом для развития бизнеса.

ВТОРИЧНЫЕ КВАРТИРЫ - ДУПЛЕКСЫ

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

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

A3R HAND CAR WASH | AUTO DETAILING

Interior | Exterior Detailing | Waxing | Polishing | Shampoo | Valet Service

Open Monday - Saturday: 9 am - 5 pm | Sundays: 10 am - 3 pm

Location 1
331 Jevlan Drive, Unit 9
Woodbridge (Weston Rd. & Hwy. 7) **416.579.9902** **Alberto3Reyes.com**

Location 2
457 Garyray Drive, Toronto
(Weston Rd. & Steeles)



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

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

Правила аренды

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

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

ПОСЛЕВУЗОВСКОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

Наличие вузовского образования и возможность получить его в регионе влияет на не-

сколько вещей, особенно когда речь заходит о рынке недвижимости.

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

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

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

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

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

Помните!
Ваша жизнь - в ваших руках!



Alex Moshkovich
Broker of Record
 c: 647-459-9459
 e: TorontoInvestorForum@gmail.com
Royal LePaige Terrequity Capital Realty Inc., Brokerage
 211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON
 416-495-4061

Квартиры продолжают дорожать. Феномен или закономерность?

В последние полгода на рынке недвижимости GTA произошли большие изменения. После продолжительного роста стоимости рынок домов и таунхаусов, так называемый *freehold*, остановил свой рост, а во многих переоценённых районах мы увидели коррекцию цен на 15 - 20%.

В своих предыдущих статьях я уже останавливался на причинах, приведших к такой существенной коррекции. Тем, кто не имел возможности прочитать эти статьи в русскоязычной прессе, напомним, что подробно ознакомиться с моими предыдущими публикациями и посмотреть телепередачи с моим участием всегда можно в архиве моих публикаций в русскоязычной версии сайта: WWW.REMLIS.CA

Вся эта ситуация была абсолютно предсказуема и не стала сюрпризом для профессионалов. Тем не менее многие, кто вошёл в раж и, занимаясь спекулятивными сделками с недвижимостью, так называемыми «флипами», не прислушивались к советам специалистов, и понесли существенные убытки.

В настоящее время на рынке отдельно стоящих домов и таунхаусов падение прекратилось, покупатели начали проявлять активность, налицо явные признаки выздоровления рынка. Этот процесс не станет молниеносным и займет какое-то время, но факторы, указывающие на то, что пик кризиса пройден и мы вошли в фазу восстановления, однозначно налицо. Другое дело, что, по моему мнению, в ближайшие годы мы вряд ли увидим двузначные цифры в графе подорожания этого сегмента. Что же происходит с кондоминиумами?

Этот сегмент рынка не только не показал коррекцию после года очень сильного подорожания, когда цены на квартиры выросли в среднем на 25% за год, но и продолжил подорожание. За традиционно спокойные летние месяцы квартиры прибавили в цене ещё около 5%. Все с нетерпением ждали выхода первых проектов сентября, так как именно они задают тренд на следующие полгода.



В начале сентября на рынок вышло сразу несколько значимых проектов, это - **The Charles at Church, Zen King West, 33 Yorkville**. Приобрести квартиру в них можно было работать лишь с так называемыми «Platinum» брокерами, спрос в разы превышал количество квартир, продажи происходили очень быстро. Лидером, на мой взгляд, является проект Zen King West, который продаётся в эти дни, и где цены ещё более или менее дипломатичны.

В большинстве проектов, расположенных в самом центре даунтауна Торонто цены ещё весной пробили отметку в 1000 долларов за кв. фут, проекты в 1-2 километрах от золотого прямоугольника, который условно очерчивается улицами Yonge St с востока, University Ave с запада, Front St с юга и Bloor St с севера продаются по ценам начиная от 800 долларов за кв. фут. Дорого это или нет?

Это смотря с чем сравнивать. Относительно тех цен, которые мы видели ещё 5 лет назад, это очень дорого, относительно мировых цен в городах, соответствующих Торонто по уровню развития, где имеют свои представительства большинство крупных мировых компаний – это очень дешево. Торонто стремительно развивается, если вы посмотрите на фото даунтауна Торонто, сделанные 10 лет назад, то вы с трудом узнаете на них сегодняшний город и, судя по количеству офисных, торговых и жилых объектов, уже прошедших согласования на сегодняшний момент, в следующие 10 лет изменения будут ещё более сильными.

Дешёвый канадский доллар направил взгляды в сторону Торонто многих компаний, которые ранее не имели тут своих представительств. Результатом явилось масштабное строительство офисных площадей. Кстати, ещё 2 года назад Дональд Трамп, к которому как к политику можно относиться по-разному, но одного уж отнять точно нельзя: в бизнесе и, в частности, той его части, которая касается инвестиций в недвижимость, он безусловный профессионал. Так вот, ещё 2 года назад в своём выступлении он заострил внимание на том, что, по его мнению, цены на квартиры в центре Торонто,





сильно недооценены, и тут очень хорошие перспективы для инвестиций. Я с этим высказыванием полностью согласен. Достаточно обратить внимание на следующие факторы. 1) Город активно развивается, а объёмы строительства отстают. Спрос превышает предложения 2) Транспортная система развивается очень медленно, мы уже стоим в многокилометровых пробках, и эта ситуация только ухудшится в ближайшие годы. Соответственно, всё более востребованными являются районы, из которых удобно быстро добраться на общественном транспорте, отдельно стоящие дома в этих районах для большинства непозволительная роскошь, соответственно, альтернативой являются квартиры 3) Правительство приветствует строительство высоток, так как в этом случае экономятся колоссальные средства из бюджета по сравнению с освоением новых территорий под низкоэтажное строительство, а поступления в бюджет от налогообложения гораздо выше. 4) Нововведения по квалификации на мортгидж сделало для многих невозможным получение кредита на отдельные дома, альтернатива опять - квартира. 5) За последние 10 лет квартиры подорожали вдвое меньше, чем отдельно стоящие дома и таунхаусы.

Сегмент квартир не находился в так называемом пузыре, в отличие от домов, хотя если взять более долгий срок в 40-50 лет, прирост стоимости в обоих сегментах практически идентичен.

Вот лишь небольшая часть причин, по которым именно сегмент многоэтажного строительства будет в ближайшее десятилетие очень востребован как у покупающих себе, так и у инвесторов. В GTA сложилась уникальное соотношение людей, живущих в собственных домах, к тем, кто живёт в квартирах.

Этот показатель почти в 3 раза отличается от статистики мегаполисов типа Торонто, и то, что происходит сейчас, явно указывает на, что в ближайшее десятилетие это соотношение резко изменится в пользу квартир. Я занимаюсь инвестиционными сделками с недвижимостью уже долгие годы, и у меня нет сомнений, что именно сегмент кондоминиумов в ближайшие годы принесёт инвесторам великолепные прибыли. Зарегистрировавшись на нашем сайте WWW.CONDODEAL.CA, вы обретаете возможность получать на свой имейл самую полную информацию по новостройкам Торонто, выходящим в продажу в ближайшее время, задолго до того, как эта информация становится доступной другим брокерам, также два раза в месяц мы проводим семинары для тех, кто заинтересован в инвестициях в недвижимость, получить информацию, а также зарегистрироваться на наши бесплатные семинары можно на сайте WWW.INVESTCONNECT.CA

В последние годы мы сумели создать в Торонто так называемый инвестиционный бутик в одном месте по адресу: 10376 Yonge St, Unit 306 в Richmond Hill, вы обретаете возможность получить квалифицированный совет по инвестициям, оформить финансирование, получить юридическое сопровождение сделки, а также наша менеджмент-компания предоставляет полный спектр услуг по менеджменту сдаваемой в аренду инвестиционной недвижимости. Ждём вас и всегда готовы ответить на все возникающие вопросы. Записаться на консультацию можно по телефону: 416-832-8343

Maxim Baginskiy
 Real Estate Broker / Investment Advisor
 Эксперт программы
 «Секреты Недвижимости» на RTVI
 и ведущий программы «Канадская Мечта»

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

Maxim BAGINSKIY

416.832.8343

Real Estate Broker
 Investment Advisor

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



ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Pre-construction
 Condo Projects

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

**Developers
 Approved
 VIP BROKER**

**ПРОВОДИМ СЕМИНАРЫ
 ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ,
 информация и
 регистрация на сайте
 WWW.INVESTCONNECT.CA**

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

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

NAME YOU KNOW AND TRUST

ХОУМ-СТЕЙДЖИНГ – секреты быстрых продаж



Столовая в быту

9 из них были проданы с множественными предложениями (multiple offers).

- Как вы думаете - почему?

По результатам исследований фирмы Мариц, почти 60% покупателей принимают решение купить, просмотрев всего 10 домов. Правильно поданный дом попадает в список желаемых посмотреть

и, соответственно, повышается вероятность его продажи.

То же исследование утверждает, что почти 80% людей готовы платить дороже за дом, в который можно въехать и ничего не делать. Так называемый move-in ready house. Профессиональный стейджер поможет вам достигнуть и этой цели тоже.

Так в чем же загадка этого зверя, именуемого стейджингом?

Здравствуйте, меня зовут Наталья Слобидкер. Я профессиональный риэлтор, дизайнер интерьеров и сертифицированный специалист по стейджингу. Именно о последнем и пойдет речь в нашем сегодняшнем номере.

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

Для начала немного статистики. В 2012 году RESA (Real Estate Staging Association) изучили 89 домов, которые висели на рынке в среднем 166 дней, пока хозяева не отчаялись и не позвонили профессиональному стейджеру. Эти дома были в среднем проданы за 32 дня после того, как были профессионально подготовлены, а это на 81% меньше времени на рынке!!!

Теперь уже любой может представить себя за этим обеденным столом.



Та же столовая, на продажу

Часто возникает необходимость в продаже дома или квартиры, в которых Вы создавали интерьеры для себя и своих близких. Этот интерьер может быть и добротным, и качественным, но почему-то потенциальные покупатели не спешат совершать покупку.

Я всегда говорю своим клиентам, дом, в котором вы живете и дом, который вы продаете - это 2 разных дома. Мне за свою карьеру только один раз довелось увидеть дом, который можно было выставлять на продажу, не меняя ничего. Там жила женщина, художник и дизайнер интерьеров с отсутствием сантиментов к вещам (читай - страсти к накопительству ненужных вещей, которые захламляют наши с вами жилища).

Во всех остальных случаях дома надо приводить к общему знаменателю усредненно-идеального дома/квартиры для усредненного покупателя того района, в котором дом/квартира продается.

Разумеется, надо учитывать специфику района. Стейджинг для кондо в даунтауне будет сильно отличаться от стейджинга в

Вудбридже, а тот, в свою очередь, будет отличаться от Маркхама. Но есть и общие для любого района правила и я, пожалуй, начну с них.

Итак, первое и главное правило - это расхламление.

Продажа дома и последующий переезд - это хороший повод перебрать все, что накопилось и выбросить, пожертвовать или раздарить то, что хранится «на всякий случай». Если в течение года такой случай не предоставился, скорее всего эта вещь вам просто не нужна.

Если вам все же тяжело окончательно избавляться от нажитого, тогда сложите все это в коробки, упакуйте и отнесите в кладовку, если у вас она есть. Если нет, имеет смысл на время продажи снять хранилище.

Это стоит недорого и окупается сторицей. Дом, в котором меньше вещей смотрится более просторным, в нем легче дышится и, соответственно, он имеет больше шансов понравится потенциальному покупателю.

Второй момент – это максимальная деперсонализация.

Быует мнение, что это всего лишь снятие фотографий со стен. Безусловно, но далеко не все. У каждой семьи свой уклад и привычки. И они не должны «читаться» посторонними людьми.

Естественно, что световые и цветовые акценты тоже играют огромную роль, но о них – в следующих выпусках.

Если вы хотите, чтобы я осветила какие-то вопросы, или у вас есть комната, в которой вам кажется, что-то лучше бы изменить, но вы не знаете что – пишите мне на info@topdecor.ca, и я постараюсь ответить на максимальное количество вопросов в следующем номере.

Наталья Слобидкер

416-333-7418

Real Estate, Sales Representative, **Top producer**

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 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
Upperside Real Estate Brokerage

MCNE

cell: **416.333.7418**

TOP HOMES www.TopHomes.ca

TOP DECOR www.TopDecor.ca



Anna Alexandrovski

Sales Representative

t: 647-969-5950 e: RealEstateForCanadians@gmail.com
211 Consumers Rd, suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061

309 MAJOR MACKENZIE DR \$349,900

PANORAMIC
WEST
EXPOSURE



One bedroom & Two washroom Condo With A Panoramic West Exposure. Very Bright and Spacious, Move In Ready Unit With 778 Sq Feet Of Space. Facing A Quiet Street.

399 SOUTH PARK RD \$419,800

BRIGHT AND
SPACIOUS



This Is Your Perfect Opportunity To Own A Bright And Spacious Corner Unit! 2 bedroom, 2 bathroom. This Condo Boasts 9' Ceilings, Open Concept Living/Dining Walkout To Patio.

7171 YONGE ST \$349,900

UNOBSTRUCTED
WEST VIEW



One Brm Unit W/9' Ceiling & Unobstructed West View In Luxury Complex. Direct Access To Shops On Yonge Mall & Commercial Units W/ Super Mkt, Banks, Doctors & Dental Offices, Restaurants & Much More.

7825 BAYVIEW AVE \$498,000

SALT WATER
POOL



2 Bedroom + Den and 2 bathroom in Prime Location At "Landmark Of Thornhill". Excellent Rec. Facilities With Salt Water Pool, Hot Tub, Sauna, Tennis Court, Squash/ Racquetball and more.

180 DUDLEY AVE \$389,900

APROX
1200 SQFT.



Large 3 Bedroom, 2 Washroom Corner Unit In The Heart Of Old Thornhill. Aprox 1200 sqft. Unobstructed East Exposure With Large Balcony* Easy Access To Yonge St, 2 great schools in 2 min walk.

85 BAIF BLVD \$579,999

BEAUTIFULLY
WELL
MAINTAINED



Charming, Sweet And Beautifully Well Maintained Home 3 bedroom and 2 bathroom Located In The Heart Of Richmond Hill!, Walk Out From Basement And Second Floor, Private Backyard Wooden Fence.



Maryna Orzhekhovska
Sales Representative

Cell: 647.989.4545 | Direct: 416.495.2392
e: marynaorzhekhovska@royallepage.ca
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061

Innisfil
HOT
DEALS

Innisfil, Alcona \$459,900



Absolutely Beautiful & Charming 3+1 Bed 4 Bath Townhouse Backing Onto Greenspace. Fully Finished With Apartment for In-Laws. Open Concept Liv Rm W/Gleaming Hardwood Floors, Gas Fireplace, Full Size Eat In Kit W/ Ceramic B/S, Cabinet Lighting; Large Breakfast Bar, W/O To Huge Fully Landscaped Yard, Master Ensuite W/4Pc Ensuite Retreat. And Much More!

Innisfil, Alcona \$525,000



Pristine Family Home With Extra Deep Lot! Close To Amenities, Schools, Golf, Parks, Commuter Routes & The Sparkling Shores Of Lake Simcoe. 3 Beds, 2.1 Baths, Double Garage W/ Inside Access, Bamboo Floors, Updated Granite Kitch, Cozy Fam Rm W/ Corner Fireplace, Deck, Master W/4Pc Ensuite & More! Unfinished Lower Level Awaits Your Imagination!

Innisfil, Lefroy \$489,900



Beautiful Brand New Freehold 3 Bedroom, 2.5 Bathrooms Townhouse Comes With Hardwood And Ceramic Floors In A Great Family Friendly Neighbourhood, Only 35 Mins To Toronto, Close To Park, Shopping Centre & Short Drive To Killarney Beach. Pamper Yourself In The Master Suite With Walk-In Closet And Enjoy The Convenience Of Second Level Laundry. Must See!!!

Innisfil, Alcona \$724,900



Stunning 2-Story 2443 Sq Ft 4 Bedroom As Per Builder Plans, 2 Years Old, Practical Layout, Walk In Pantry, Laminate Floors Throughout, Fantastic Open Concept Great For Entertaining, Large Mudroom/Laundry Room With Entrance From The 2 Car Garage, Walk Out Unfinished Basement, Located On A Quiet Cul-De-Sac And Close To Schools & The Beach.

Innisfil, Alcona \$499,000



Wow!!! Gorgeous Double Lot. Fully Renovated Home Featuring 2 Bedrooms and 1 Bathroom in The Heart Of Innisfil. Open Concept Layout, Gas Fire Place In Large Living Room, Good Size Eat-In Kitchen, Huge Deck For Entertaining Overlooking Mature Yard 100'X150' On Quiet Street. Fully Serviced Lot, 200 Amp Hydro. Privacy...This Is It!

Innisfil, Alcona \$779,900



Welcome To 4-Bedroom Stylish Home! 9 Ft Ceiling On Gr.Floor. Double Door Entry Leads To Almost 2700 Sq.Ft Direct Entry To Garage! Family Size Transitional Style Kitchen W/Island, S/S Appl., Family Room W/ Gas Fire Place O/Looking Fenced Garden With Hot Tub, Main Floor Laundry, Central Vacuum, New El.Light Fixtures Through, And More!

Tax-Free Savings Account (TFSA) – Ваш путь к обеспеченной старости за счет государства!



Уважаемые читатели, эту статью я хочу посвятить очень важной для вас теме – пенсионным накоплениям. Первая ассоциация, которая возникает у каждого жителя Канады при упоминании о пенсии и накоплениях, за исключением государственных пособий – это, конечно же, RRSP – Registered Retirement Saving Plan. В кратце, RRSP работает следующим образом: государство дает нам возможность откладывать себе на пенсию определенную, зависящую от годового дохода, сумму, и мы получаем на отложенную сумму налоговый вычет, то есть возврат налога. При этом, чем выше у человека доход, тем больше возврат налога он получит. Ежегодный доход от инвестиций, сделанных в RRSP не облагается налогом, пока находится внутри программы, что также позволяет накопить и заработать на инвестициях существенно больше, нежели в инвестициях с ежегодным налогообложением. Звучит все очень хорошо, если бы не одно большое «НО». Когда человек выходит на пенсию, он обязан ежегодно вынимать деньги из RRSP в обязательном порядке (RRSP конвертируется в RRIF – Registered Retirement Income Fund). Минимум снятия устанавливается налоговой и рассчитывается по специальной формуле.

Все, что человек за год вынул из RRIF, прибавляется к его годовому доходу, и с этого, естественно, платятся налоги. Но и это – не самое страшное.

Если пенсионер получает небольшую государственную пенсию (например, по причине маленького трудового стажа в Канаде – что касается многих из нас, иммигрантов), то у него есть право на государственное пособие по прожиточному минимуму, которое дополняет его пенсионные выплаты до установленного государством уровня – GIS (Guaranteed Income Supplement). Так вот, главная беда заключается в том, что сумма, снятая за год из RRIF, уменьшает государственное пособие. Получается, что дополнительный доход от снятия из RRIF, на который человек полагался в будущем жить, работает вхолостую – если бы его не было, пенсионер получал бы те же деньги в виде пособия от государства. Обидно до слез – нас и так в Союзе государство обдирало до нитки при первой же возможности, а тут мы сами, собственными руками, лишили себя пособия!

Это, конечно, не повод, чтобы не пользоваться RRSP вообще, но делать это нужно с умом, учитывая годовой доход и возраст человека.

Очень часто я встречаюсь с клиентами, которым RRSP был сделан без какого-либо анализа их конкретной ситуации (особенно этим грешат банки) – человеку до пенсии осталось 5-7 лет, а у него в банке RRSP на \$10000 или \$20000, и что с ним делать – не известно – забрать до пенсии – налоговая обдерет, не забирать – лишат пособия. Для таких случаев есть схема, с помощью которой можно постепенно свести RRSP к нулю до выхода на пенсию, и при этом не платить налоги со снятых сумм. Эта схема абсолютно легальна, хотя и сложна, и вовлекает в себя использование нескольких финансовых продуктов. Я не буду рассказывать о ней в своей статье, так как на это уйдет очень много места, если у вас похожая ситуация с RRSP – звоните – выход есть!!!

Теперь, дорогие мои читатели, о самом главном – о TFSA. Я специально уделил в начале статьи внимание RRSP, чтобы вы в полной мере поняли и ощутили, насколько мощным инструментом является TFSA.

Итак, с 2009-го года каждый житель Канады (permanent resident или citizen) достигший возраста 18-ти лет, может откладывать в TFSA до \$5000 в год. С 2013 года сумма увеличилась до \$5500, потом, в 2015 до \$10000, но с 2016-го снизилась до \$5500 (при участии нашего «горячо любимого» премьер-министра). В 2017 году суммарный лимит составляет \$52000 на человека при условии, что он уже жил в Канаде в 2009-м году. Лимит вклада не зависит от годового дохода, в отличие от RRSP, что является большим плюсом. Неиспользованный годовой лимит не сгорает, а переносится на будущее.

Ежегодный доход от инвестиций, сделанных в TFSA, как и в случае с RRSP не облагается налогом, но вклад в TFSA не дает права на налоговый вычет, то есть вы вкладываете те деньги, с которых налоги уже заплачены. Возникает логичный вопрос: «Зачем вкладывать в TFSA, если в RRSP можно еще и возврат налогов получить?» Ответ очень прост: главное достоинство TFSA состоит в том, что при снятии денег из TFSA ни прибыль, полученная внутри программы, ни

ваш изначальный вклад, не считаются доходом, не облагаются налогом никогда, и, как следствие, не влияют на размер пособий – ни пенсионных, ни детских, ни даже на пособие по безработице.

Многие люди не придают этому большого значения, но я считаю, что это огромное преимущество, потому что, с помощью TFSA вы можете обеспечить себе достойную старость, получая в полном размере положенную вам пенсию и пособие, а также имея хороший источник дохода от TFSA.

Возможно, некоторые из вас скептически отнесутся к такому заявлению, и я прекрасно понимаю почему. Многие специалисты в области финансов, как и сами клиенты, обходят стороной TFSA и отдают предпочтение RRSP по одной очень простой причине - очень низкая доходность инвестиций или отсутствие таковой. В большинстве случаев TFSA открываются в банках как обычный Savings Account, где банком начисляется мизерный процент или, наоборот, вкладывается в рискованные

фонды, после этого за вашими деньгами никто не следит, и часто вместо прибыли получается убыток.

Поэтому и отдается предпочтение RRSP, так как возврат налогов – это то, что человек получает гарантированно и процент тем выше, чем выше годовой доход. Пример: человек с годовым доходом в \$100,000, положив в RRSP \$10,000, получит возврат порядка \$4300, то есть, с неважно где сделанной инвестиции в RRSP, налоговая пришлет возврат 43%. Весьма высокая доходность - но это не заслуга инвестиции, а лишь следствие высоких налогов, которые мы платим. На фоне 43% возврата сегодня все дружно забывают о том дне, когда надо будет выйти на пенсию и платить налоги обратно со всей суммы.

Так как TFSA не дает возврат налога, люди и не видят мгновенного эффекта от такой инвестиции и выбор делается в пользу RRSP. При наличии высокой доходности TFSA позволяет накопить к пенсии очень приличную сумму, которая, в зависимости от вашего возраста, может даже

конкурировать с вашей пенсией, но, вторюясь, не уменьшать ее размер.

Я предлагаю вам сделать инвестиции в TFSA или в RRSP с заранее определенной доходностью 8-12% годовых – этот процент заранее оговаривается в контракте, выплачивается ежемесячно и не зависит от колебаний курса акций, фондового рынка и прочих нестабильных факторов. Это позволит вам накопить к пенсии ощутимую сумму, свободную от налогов и не влияющую на размер пособия или государственных пенсионных выплат. Об этом подробно - уже при личной встрече.

Если вы не желаете терять время и деньги и хотите, чтобы ваши накопления начали приносить вам хороший доход уже сейчас, для записи на бесплатную консультацию 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:

Возьмет ли Банк Канады паузу в повышении ставок?

Как и все, кто следил за новостями последние несколько недель, вы, вероятно, знаете, что канадская экономика продолжила превышать все ожидания в первой половине 2017 года. Однако реальное положение дел не настолько оптимистично, как заголовки печатных изданий. Несколько факторов объясняют, почему высокие темпы экономического роста в первом полугодии ещё не означают прорыв Канады после хронически слабого роста последних лет. Временные факторы на определённый период увеличили рост. Тем временем более важный и долгожданный сдвиг в сторону бизнес-инвестиций и промышленного экспорта так и не произошёл. Напротив, в июне и июле объёмы экспорта сократились в сумме на 10%, обнулив все предыдущие повышения этого года.

Экономический рост был усилен созданием запасов готовой продукции в автомобильной индустрии, а также передышкой после снижения цен на нефть. В целом более высокий рост в первой половине этого года стал зеркальным отражением приближения к рецессии первого полугодия 2015-го. В тот момент закрытие автомобильных заводов в Канаде для масштабного переоснащения усугубило спад от проблем в секторе нефтяной промышленности.

Главный индикатор Института Макдональда-Лорье указывает на неустойчивость экономического роста. Достигнув высокого скачка в 0.8%, индекс в последующие три месяца замедлился до 0.2% или менее. Большая часть спада была зафиксирована в секторах недвижимости и промышленности, которые способствовали росту в первой половине 2017-го. Рынок недвижимости уже показывает снижение активности из-за принятых для охлаждения мер. Тем временем автомобильная индустрия в июле начала давно запланированные сокращения.

Стоит ли говорить, почему Банк Канады начал повышать ставки впервые за семь лет? Официально руководитель Стивен Полоз заявил, что решение о повышении было принято, так как «более низкие ставки уже выполнили свою задачу». Однако вспомните, как Банк годами утверждал, что низкие процентные ставки должны способствовать росту экспорта и бизнес-инвестиций, которые станут основой для более стремительного экономического роста. В то время как неожиданное сокращение процентной ставки в начале 2015-го произвело желаемый эффект снижения валютного курса, ожидаемое восстановление экспорта и бизнес-инвестиций остаётся иллюзорным.

Промышленный экспорт продолжил демонстрировать слабые результаты в первые шесть месяцев этого года. Фактически всё увеличение экспорта было зафиксировано в

энергетическом секторе, а также автомобильной индустрии, которую поддерживало создание запасов готовой продукции в США до сокращения производства.

Видимое восстановление бизнес-инвестиций оказалось ещё менее оптимистичным, чем в случае экспорта. Рост инвестиций в первой половине 2017-го сконцентрировался в секторе нефти и газа после двух лет значительных снижений. Аналогичным образом инвестиции были искусственно увеличены в третьем квартале прошлого года благодаря появлению главной буровой платформы для офшорного проекта Hebron. По завершении этого одноразового события инвестиции в четвёртом квартале сократились. В результате большая часть видимого роста в 2017-ом просто представляла собой возвращение к более нормальным уровням инвестиций. Бизнес капиталовложения остаётся слабым по историческим стандартам – мало что изменилось по сравнению с годом назад, и показатель остаётся ниже, чем до повышения активности в секторе добычи нефти и газа, период которого завершился в конце 2014-ого.

Во втором квартале рыночный пузырь начал набирать силу после того, как средняя стоимость жилья в Ванкувере и Торонто достигла почти одного миллиона долларов. Цены на недвижимость в этих двух городах начали стремительно расти в прошлом году благодаря сочетанию трёх факторов, взаимосвязанных с падающими ценами на нефть. Первым было снижение процентной ставки, совершённое Банком Канады с целью увеличить спрос и сократить курс доллара. Вторым стало преимущество, которое данное решение предоставило иностранным покупателям недвижимости, ведь они теперь могли покупать за свою валюту на 20-25% больше канадских долларов. И, наконец, третьим фактором считается завершение периода повышенной активности в Альберте, которое означало, что поток населения из Ванкувера и Торонто в Альберту остановился и даже частично изменил направление в обратную сторону.

Правительства ввели ряд мер по охлаждению своих рынков недвижимости, что привело к мгновенному снижению национальных цен на жильё. Опыт Британской Колумбии за последний год показал, что это ведёт к одноразовому снижению спроса, так как сегмент иностранных покупателей переходит в другое место. Однако это практически не меняет основные показатели рынка недвижимости. С текущим положением дел Банку Канады придётся снова повысить процентные ставки, чтобы сократить рыночный спрос.

Помимо специфических для индустрии аномалий, с которыми связан стремительный экономический рост первого полугодия 2017-го, более крупное расходование продолжает финансироваться долгами – как в случае домохозяйств, так и правительств. Последние повышения процентных ставок стали запоздалой попыткой охладить горячие рынки недвижимости в Торонто и Ванкувере.

В вопросе стойкости экономического роста первой половины этого года многие настроены крайне скептически. Несмотря на лучшие, чем ожидалось, показатели начала 2017-го, средний прогноз относительно роста в следующие два года говорит о возвращении всё к тем же двум процентам или даже менее, которые удерживались в Канаде большую часть времени с 2009-го.

Усиливает такой скептицизм анализ источников экономического роста первого полугодия. Стимуляция более высокого роста в Канаде практически невозможна без ускорения в США, и есть слишком мало признаков того, что это может произойти. Доходы населения сокращаются от падения цен на экспорт и новых изменений на рынке недвижимости, а канадцы увеличивают объёмы расходования, продолжая повышать свою задолженность. Такая схема не может быть подходящим вариантом в мире растущих процентных ставок.

Одним из подтверждений вышеописанного могут служить июльские данные о нулевом росте ВВП от Statistics Canada.

Июльские цифры ВВП говорят нам о торможении действующего экономического тренда. «Мы подозреваем, что более медленный старт в третьем квартале является предвестником того, что нам следует ожидать в будущем», - заметил Ник Эксархос, экономист в CIBC.

Он также добавил, что это ещё одна причина, почему мы считаем, что Банк Канады с этого момента будет вести более мягкую политику в вопросе повышения процентной ставки.

Исходя из последних данных и заявлений Банка Канады, велика вероятность того, что руководство Центробанка возьмет паузу в вопросе ужесточения денежно-кредитной политики для того, чтобы увидеть, как будет в дальнейшем развиваться ситуация в экономике.



**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

2.54% - 2 Yrs Fixed 2.20% (Prime -1.00%) - Variable

Special Promo/ OAC, New business only, Not valid with any other offer or special promo. Prime (P) =3.20% as of Sep 6, 2017, Insured Mortgage Only, Owner Occupied Property Purchase or Transfer. Rates are subject to change at any time without further notice.

Что такое опека над ребенком? (часть 2)

ДАЛЕЕ ПЕРЕЧИСЛЕННЫ ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ МОГУТ УЧИТЫВАТЬСЯ СУДОМ:

• **Заявление супругов на предоставление прав на опеку.** В федеральном «Законе о разводе» предусматривается, что на основании заявления одного или обоих супругов суд может вынести распоряжение о правах на опеку или поддержку семейных отношений касательно детей от брака. Заявления на предоставление прав на опеку или поддержку семейных отношений разрешается подавать только супругам, за исключением случаев, когда суд предоставляет право выбора или дает специальное разрешение иному лицу. Это означает, что при обычных обстоятельствах родители родителей, братья, сестры, родственники родителей, друзья семьи и другие лица не могут подать заявление на предоставление прав на опеку или поддержку семейных отношений в соответствии с условиями «Закона о разводе».

• **Небиологические родители.** «Закон о нормах семейного права» провинции Онтарио определяет термин «ребенок» как лицо, в отношении которого родители продемонстрировали намерение считать его ребенком своей семьи. Следовательно, если один из супругов демонстрирует соответствующее намерение, такой супруг может подать заявление на предоставление прав на опеку над ребенком в соответствии с условиями «Закона о разводе», даже если он или она не является биологическим родителем ребенка.

• **Прошлые поведение лица** не учитывается при вынесении судом постановления об опеке или поддержке семейных отношений, за исключением случаев, когда такое поведение связано со способностью такого лица быть родителем для ребенка. К поведению, связанному со способностью быть родителем для ребенка, относятся возможные ситуации жестокого обращения супруга с другим супругом или с ребенком.

• **Что касается однополых браков,** в «Закон о разводе» внесены поправки, предусматривающие включение однополых партнеров в определение термина «супруги», что позволяет им требовать прав на опеку над ребенком. Аналогичным образом Апелляционный суд провинции Онтарио постановил, что половая ориентация родителя не является фактором, предотвращающим возможность родителя получить право на опеку над ребенком.

• **Правило «дружелюбно настроенного родителя».** Принимая решение о предоставлении прав на опеку или поддержку семейных отношений, суд придерживается так называемого правила «дружелюбно настроенного родителя» и предоставляет права на опеку тому родителю, который, вероятнее всего, будет разрешать другому родителю поддерживать семейные отношения с ребенком.

• **Возраст ребенка.** Когда-то возраст ребенка был важным фактором при определении интересов ребенка. Однако в недавно вынесенных решениях суда указывалось, что отец может наравне с матерью заботиться о малом ребенке и что не следует таких детей автоматически оставлять с матерью.

• **Правонарушения семейного характера.** Совершение правонарушения семейного характера, такого, как нарушение супружеской верности, не является достаточным основанием для отказа в предоставлении родителю права на опеку.

• **Кровное родство.** В соответствии с положениями «Закона о реформировании норм законодательства, касающихся прав детей» кровное родство является одним из факторов, учитываемых при определении интересов ребенка, но при этом такому фактору не отдается предпочтение.

Верховный суд Канады постановил, что интересы ребенка преобладают над кровным родством при принятии решений в отношении опеки.

Кроме того, в «Законе о реформировании норм законодательства, касающихся прав детей» перечислены еще некоторые факторы, которые необходимо учитывать при принятии соответствующих решений суда, включая:

- эмоциональную связь между людьми, желающими получить право на опеку или поддержку семейных отношений, и другими членами семьи,
- предпочтения ребенка (если их можно узнать),
- стабильность обстановки в доме,
- способность лица, подающего заявление на опеку, правильно направлять ребенка и обеспечить для него образование, а также все необходимое для нормальной жизни,
- способность лица, подающего заявление на опеку, обеспечивать удовлетворение особых потребностей ребенка, а также
- планы в отношении воспитания ребенка.

ОЦЕНКА

В рамках судебного процесса, касающегося определения интересов ребенка, судья часто выдает распоряжение о проведении оценки таким экспертом, как психолог. Психолог, как правило, несколько раз встречается с детьми и родителями, чтобы провести тесты и наблюдения. После этого психолог дает судье рекомендации по поводу того, кому из родителей предоставить право на опеку. Обычно суд принимает во внимание такие рекомендации, поэтому очень важно активно сотрудничать в ходе проведения оценки, если она назначена.

Процесс принятия решений в отношении опеки над детьми может быть очень трудным и довольно сложным. Для получения дополнительных сведений о вопросах, касающихся опеки над ребенком, необходимо обратиться в Министерство Генерального прокурора.

Наличие судимости негативно влияет на предоставление прав на опеку над ребенком и усыновление. Следовательно, необходимо, чтобы судимость была снята.

Для получения юридической консультации и помощи по вопросам, связанным с опекой над ребенком, и по другим вопросам семейного права, необходимо обращаться к нашим предпочтительным юридическим компаниям, практикующим деятельность в области семейного права, и решить, кто из них лучше всего вам подойдет.

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

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



Finance, Tax and Insurance Co-ordinators

Alexander Guzovski
M.B.A.

Financial Advisor

Insurance Lic# 11120307
Mortgages Lic# M12002094



- Mortgages • Insurance
- Business Loans
- Registered Plans

Direct: (647) 986-7058

Bus: (416) 640-2600

e: avguzovski@gmail.com

www.ftic.ca

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

Versatile Moving
WWW.VERSATILEMOVING.COM

скидка **5%**  

ПЕРЕВОЗКИ

ДОМ • КВАРТИРА • ОФИС
GTA • Canada • USA

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

РАДИО МЕГАПОЛИС ТОРОНТО



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

24 ЧАСА В СУТКИ

7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ

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

WWW.MEGAPOLIS.CA

Рекламное объявление
В РАЗДЕЛЕ
Classifieds от **\$45**

647-459-9459

В МЕСЯЦ

Эксклюзивное предложение - только для наших читателей!



Лучшее русское ТВ
по уникально низкой цене

\$9.99

канадских долларов



100 каналов прямого эфира +
запись эфира за **2** недели

Получить тариф можно только, позвонив по телефону

eTVnet.com

+1 (855) 251-6545
(ежедневно, с 9 до 23)

Profitable Turnkey Business FOR SALE ONLY \$400,000



Don't Miss Out On A Great Opportunity To Become The Owner Of ADAGIO, Toronto's Most Elite Valley Parking And Guest Services Business. The Business Operates Since 2010, Not Only In Toronto, But Also In Ottawa And Montreal And Still Has A Great Potential To Grow And Develop. Among With Serving It's Permanent Locations, Such As High End Restaurants, ADAGIO Also Specializes In Exclusive Events, Cooperating With Toronto Convention Centre, Toronto International Film Festival, Politicians, Celebrities And More. Take The Turn Key Business From It's Original Owner With All It's Staff Members, Which Includes: Valley Drivers, Servers, Bartenders, Coat Check Attendants And Traffic Directors. ADAGIO Is On The First Page Of Google Search Results In Toronto, Ottawa And Montreal, And Has An Excellent Reputation.



Maryna Orzhekhovska
Sales Representative

Cell: 647.989.4545
e: marynaorzhekhovska@royallepage.ca
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061



Alex Moshkovich
Broker of Record

Cell: 647.459.9459
Email: torontoinvestorforum@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
211 Consumers Rd, Suite 105, Toronto, ON, M2J 4G8
Office: 416-495-4061





FLORIDA REAL ESTATE



КВАРТИРЫ от \$50,000, ДОМА от \$200,000 MIAMI, FORT LAUDERDALE, PALM BEACH, ORLANDO

Дома и квартиры для жизни, отдыха или инвестиции.

Дома и квартиры на океане для жизни, отдыха или инвестиции. Лучшие варианты на вторичном рынке а также от застройщиков с пассивным доходом от 10% годовых. Коммерческая и Жилая недвижимость а также участки под застройку. Эксклюзивные предложения для инвесторов. Мортгидж в США для Канадцев. Полный пакет услуг по оформлению, обслуживанию и сдаче в аренду.

Офис в Торонто и Майами
FloridaForIncome@gmail.com