

Property & Finance

January 2018

Issue 36

PropertyAndFinanceGuide.ca

Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE



6
стр.

10 ПРАВИЛ ПРИ ПОКУПКЕ первого дома

АЗБУКА Ипотечного Кредитования

The pre-construction condo

INVESTOR GUIDE

СЕКРЕТЫ БЫСТРЫХ ПРОДАЖ -
«за» и «против» предпродажных ремонтов

ПОСЛЕДНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ

В канадском законодательстве

14
стр.



AARON  SIGNATURE®
LUXURY • LEGACY • TODAY



От редактора

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

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

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

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

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

И в конце, как всегда, мой девиз:

Если ваши деньги не начнут работать на вас...

ТО

...вы никогда не перестанете работать на деньги!

Алекс Мошкович

DIRECTOR

Alex Moshkovich

EDITOR IN CHIEF

Alex Moshkovich

DESIGN

Oksana Turuta

PROOF EDITOR

Lidia Ineshina

PUBLISHER

Russian Guide Publishing House

ADDRESS

691 Petrolia Road
North York, ON, M3J 2N6

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

e: propertyandfinanceguide@gmail.com

w: www.propertyandfinanceguide.com

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

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



CONTENTS

INVESTMENT & REAL ESTATE

- 6** 10 правил при покупке первого дома
- 8** Сравнение рынка недвижимости и биржевой торговли. Где выгоднее и правильно инвестировать?

INVESTMENT

- 14** Вы этого достойны!

CONDO

- 10** The pre-construction condo INVESTOR GUIDE

REAL ESTATE

- 20** Секреты быстрых продаж - «за» и «против» предпродажных ремонтов

10



INSURANCE & INVESTMENT

- 24** Скоро RRSP Season. Дяденька, а может не надо?..

MORTGAGE & FINANCE

- 26** Хотите знать, куда двигаются мортгидж-ставки в Канаде? Следите за переговорами по NAFTA

LEGAL ADVICE

- 28** Последние изменения в канадском законодательстве о трастах и имуществе. Часть 3

CONTENTS



Премьера программы



На канале **RTVi**

В субботу, 17 февраля, в 9 часов утра
Повтор: понедельник, 19 февраля, в 23:00
среда, 21 февраля, в 16:00

В студии - эксперты

Александр Мошкович и Максим Багинский

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



Be a part of growing Community Of Angus!



Asking price \$614,800.00

Bright And spacious, massive newer (1 year) 4 Bdrms Home for sale. Spacious entry, open concept on the main floor offers separate Living and Family Room with cozy fireplace. Mudroom with an access to the garage. Large eat in kitchen with walk out to the backyard. Four large sized bedrooms. Huge walk-in closet and en-suite in the master bedroom. **MLS#: N4032720**

Anna Hvalov

Sales Representative

Direct: 647-608-5958

Office: 416-495-4061

annahvalov@royallepage.ca



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

Семинары и Обмен опытом

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

January 18th, 2018 March 22th, 2018
February 15th, 2018 April 26th, 2018
May 24th, 2018

Choose the RIGHT STRATEGY!

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

Коммерческая и инвестиционная НЕДВИЖИМОСТЬ

✓ НА ПРОДАЖУ:

12-квартирный дом с коммерческим компонентом на первом этаже (мед. клиника) на западе от Торонто. \$2,300,000

БОЛЬШОЙ ВЫБОР ЭКСКЛЮЗИВНЫХ ОБЪЕКТОВ (не на MSL):

- коммерческие плазы
- новые индустриальные помещения
- земля под застройку
- многоквартирные дома

ВНИМАНИЮ ИНВЕСТОРОВ, СТРОИТЕЛЕЙ И ДЕВЕЛОПЕРОВ:

предлагаются проекты в Онтарио для долевого и полного участия. Участки от 20 до 900 и более жилых единиц. Предоставляется помощь для нахождения инвесторов и партнеров.

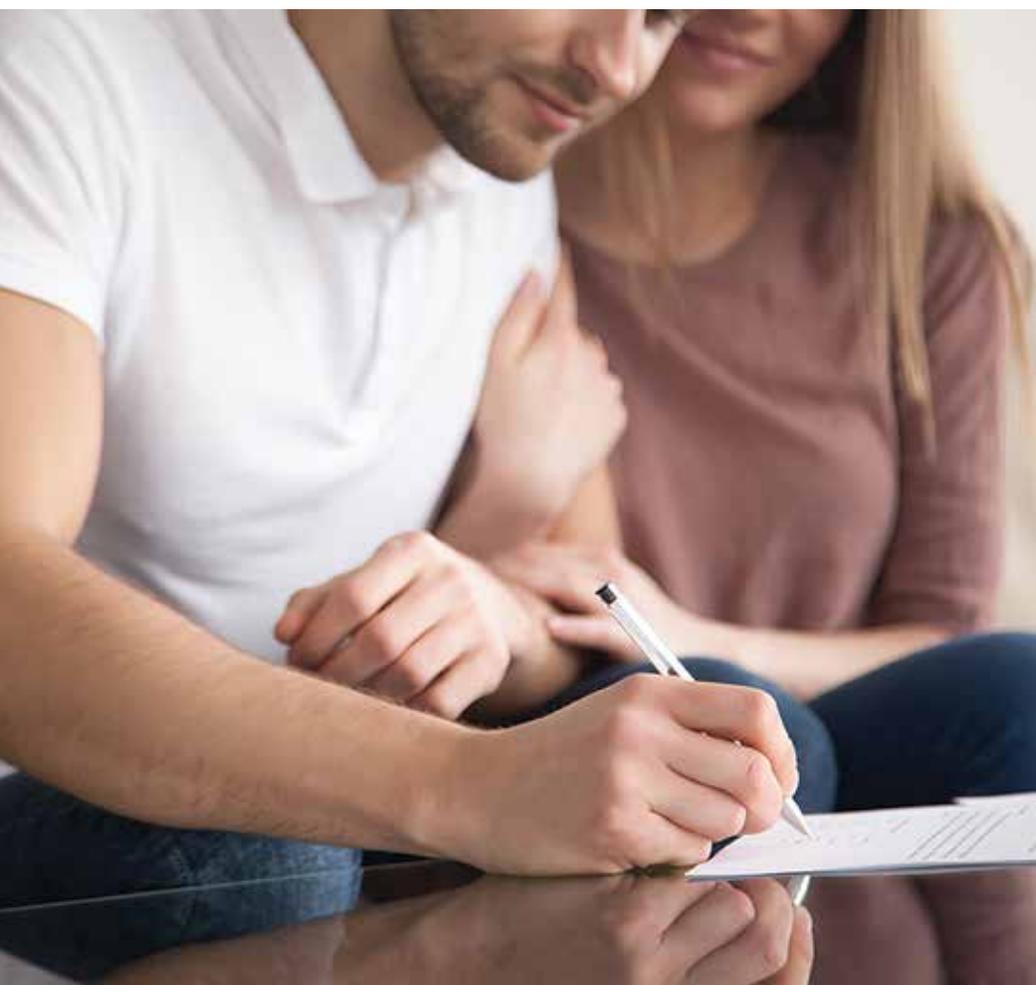
KIRILL PERELYGUINE, SALES REPRESENTATIVE
Direct: 647-833-6542, KPERELYG@GMAIL.COM
www.investingOntario.com
HOMELIFE/BAYVIEW REALTY INC., BROKERAGE
INDEPENDENTLY OWNED AND OPERATED

10 ПРАВИЛ

при покупке первого дома

Никогда не покупали дом?

Следуйте 10-ти нашим советам, чтобы всё работало вам на пользу.



2 СОЗДАЙТЕ СВОЮ СЕТЬ.

Возможно, вы новичок в этом, но ваши родственники, друзья и коллеги уже нет. Посоветуйтесь с ними, попросите порекомендовать агентов, адвокатов и других специалистов – чем больше, тем лучше. Всем известно, что рынок недвижимости всегда очень локален, поэтому весьма важно получить информацию от специалистов по данной местности. Проведите интервью с агентом, задайте ему вопросы. Например, сколько сделок он закрыл в этом году, сколько было сделок в данном районе, какая у него команда, как он видит весь процесс поиска подходящего для вас дома.

3 ПОДГОТОВКА, ПОДГОТОВКА, ПОДГОТОВКА.

Лучшие спортсмены по лёгкой атлетике тратят годы на тренировки перед заветным спринтом или прыжком, который длится всего несколько секунд. Процесс покупки дома во многом схож с этим. Скорее всего, вам придётся в очень короткий срок принять наиболее важное финансовое решение в своей жизни – за несколько дней, часов или даже минут, если предложений несколько. Снизить риск принятия неверного решения можно, если делать всё с опережением времени: заранее рассчитать, что именно вам нужно, что хотели бы добавить и что можете себе позволить.

1 ПОКУПАЙТЕ С УМОМ С ПЕРВОГО РАЗА.

Самые большие деньги вы зарабатываете в день покупки. Это особенно актуально для случая, когда покупаете дом впервые. В следующий раз вы, скорее всего, будете покупать и продавать одновременно, поэтому уже будет не так важно, высокие цены на рынке или низкие. Вы можете воспользоваться преимуществами любого рынка, на котором покупаете, если осторожно выберете момент выхода на этот рынок. Это может означать, например, ожидание зимы, когда цены снизятся, или же расчет на то время, когда появится недвижимость по разумной цене. Но самое важное это работать с правильным агентом. Профессиональный агент знает, как правильно вести переговоры, и, может, даже разъяснит агенту продавца, почему ваше предложение лучше. На это есть свои методы.



4 ДЕРЖИТЕ ДЕПОЗИТ НАГОТОВЕ.

Когда вы нашли дом, который хотите купить, обычно в течение 24 часов за него требуется внести депозит. Так что не держите его в облигационном фонде или в виде обещания от мамы и папы дать денег, когда понадобится. Депозит должен быть на личном счету и легко доступен.

5 ПОДСЧИТАЙТЕ ВСЕ РАСХОДЫ.

Нужно учитывать не только размер mortgage. Сюда же попадают налоги, коммунальные услуги, страховка и услуги по вывозу мусора. Также рассчитывайте на то, что ежегодно на ремонтные работы, начиная от чистки воздуховодов и заканчивая заменой крыши, вы будете тратить 1% от цены покупки дома, усредненной во времени. И не забудьте о том, что придется платить, когда, например, выйдет из строя печь.

6 ОТЛОЖИТЕ ДЕНЬГИ НА РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ.

Один из главных плюсов покупки нового дома в том, что у вас есть возможность сделать его именно таким, каким хочется. Поэтому не тратьте все финансы на приобретение собственности. Отложите средства или как минимум составьте план накопления денег на вещи, которые вы хотели бы иметь в доме. Вам может казаться, что у вас ничего нет, но есть время. При этом средняя продолжительность владения домом у канадцев составляет 7 лет. Не проведите большую часть этого времени, живя не в доме своей мечты.



7 ЗАГЛЯНИТЕ ЧЕРЕЗ ЗАБОР.

Как гласит старая поговорка, лучше купить плохой дом, но с хорошей основой, чем хороший дом на хрупком фундаменте.



Свой дом всегда можно достроить и улучшить, а вот соседей не переделаешь. Нравится вам это или нет, соседи оказывают большое влияние на стоимость недвижимости. Однажды, покупая таунхауз, мы проверили соседей и обнаружили нелегальный детский сад.

8 ВОСПОЛЬЗУЙТЕСЬ ПРЕИМУЩЕСТВАМИ НАЛОГОВЫХ ЛЬГОТ.

Все провинции, за исключением Альберты (а также сельской местности в Саскачеване и Новой Шотландии), облагают налогом за перевод собственности. Однако те, кто покупает недвижимость впервые, этот налог не платят или платят частично. В 2009 году Федеральное правительство установило скидку на налог для тех, кто покупает недвижимость впервые. Также есть Программа для покупателей домов, согласно которой для первого взноса вы можете занять деньги из пенсионного фонда RRSP, которые при этом не будут облагаться налогом. Убедитесь, что при первой покупке недвижимости вы изучили все доступные варианты максимальной экономии.

9 ДЕРЖИТЕ СВОИ ЭМОЦИИ ПОД КОНТРОЛЕМ.

Понравившийся дом или квартира могут легко ослепить вас, и вы не заметите проблем, выявленных во время инспекции, или тех, что могут возникнуть в будущем. Любители торгов часто в результате платят гораздо больше, чем планировали. Ведь продавцы хотят, чтобы их дом выбрали и купили. Разочарование покупателя после совершения оплаты является обычным психологическим состоянием.

Но пока вы не слишком сильно этому поддались, заметим, что всё только в вашей голове. Как только вы въедете в новое место, все ваши опасения должны исчезнуть.

10 РАССЛАБЬТЕСЬ!

Выплата обычной ипотеки за дом не сильно изменит вашу жизнь. (Более того, ипотечные кредиторы прощают задержки выплат и не взимают штрафов, что нельзя сказать о тех, кто сдает жильё в аренду.) И если арендная плата время от времени растёт, то выплаты по ипотеке являются фиксированными. Так что расслабьтесь и наслаждайтесь домом, который будет обходиться вам столько же, сколько и в первый месяц.

СОВЕТ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ДОМОВ

Перед совершением сделки всегда нанимайте инспектора, который проверит состояние жилища. Его услуги обойдутся вам около \$400. Тогда вы будете точно знать, есть ли серьёзные проблемы в доме. Вы также можете использовать отчёт инспектора, чтобы договориться о лучшей цене, если это необходимо.



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

СРАВНЕНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И БИРЖЕВОЙ ТОРГОВЛИ.

Где выгоднее и правильно инвестировать?



В последние несколько лет денежные, временные и умственные ресурсы инвесторов и многих начинающих бизнесов в Торонто были обращены исключительно на рынок недвижимости: рост цен до 30% в год, инвестиции подкреплены физической собственностью, да еще и банк дает до 80% стоимости необходимого капитала для совершения сделки. Мало того, отремонтировав «убитую» недвижимость и сдав ее в аренду, можно ожидать, что арендатор будет не только выплачивать вашу ипотеку, но иногда приносить месячный доход. В конце ипотечного периода в 25 или 30 лет результатом инвестиции будет полностью выплаченный вашим арендатором объект недвижимости, который еще и подорожал за эти 25-30 лет в 5-6 раз!

Но обязательно ли ждать четверть века, ухаживать за строением и производить многочисленные ремонты, чтобы реализовать такие большие прибыли? Совсем нет!

Чтобы реализовать прибыль с физического владения недвижимостью, необходимо использовать одну из трех наиболее популярных стратегий:

1 Buy-and-hold стратегия предусматривает покупку недвижимости и удержание ее путем проживания в ней или сдачи в аренду части собственности, или долгосрочную сдачу в аренду всей собственности в расчете на дальнейшее подорожание объекта. Инвестор может при этом нести ежемесячные затраты на содержание собственности как в случае проживания, так и в случае сдачи в аренду, если платежи арендатора не покрывают ежемесячные расходы: ипотечный платеж, процент банку за использование кредитных

линий, налоги, страховки и обслуживание недвижимости. По-английски это называется Principal, Interest, Taxes, Insurance (PITI).

2 Buy-Fix-and-Sell (Flip, Reno, Rehab) стратегия направлена на краткосрочное удержание недвижимости для проведения в ней ремонта и немедленной перепродажи. Инвестор пытается либо сократить время удержания недвижимости для минимизации месячных расходов, либо подержать некоторое время и продать, когда цена увеличится и пропадет необходимость декларировать Capital Gains. Обычно такой период удержания недвижимости в качестве основной резиденции составляет год или более.

Реализация прибыли от таких проектов составляет примерно от 40% до 60% первого взноса, внесенного на покупку объекта, или от 8 до 15% от его стоимости в случае покупки на собственные средства.

3 Custom Construction (строительство по индивидуальным проектам). Покупка участка без дома, или со старым домом, который подлежит сносу. Снос такого дома и постройка нового, гораздо большего по размерам и по современным планам, с превосходным архитектурным дизайном. Постройка дома занимает от 8 месяцев до года, после чего готовый дом продается. Прибыль от таких проектов в большом Торонто составляет от \$500,000 до \$1,000,000 в зависимости от проекта и места.

4 Commercial Net Land Leasing. Если у вас есть востребованный участок земли, можно сдавать этот участок в аренду под строительство коммерческой недвижимости

или других объектов и взимать оплату за аренду земли. Это редкий вариант, но самый прибыльный, так как полностью освобождает землевладельца от затрат на обслуживание земли и находящихся на ней объектов, которые являются собственностью арендатора. Стратегия практически не имеет риска, так как арендатор, построивший здания на вашей земле, никогда не может перестать платить арендную плату за землю, поскольку в этом случае землевладелец может забрать у арендатора все его строения или снести их.

Стратегии buy-and-hold, custom construction, buy-fix-sell имеют множество рисков. Реформа **Fair Housing Plan**, принятая правительством Онтарио 20 апреля 2017 г., привела к резкому снижению цен в Большом Торонто и мгновенным потерям сотен тысяч долларов среди инвесторов, взявшихся за индивидуальное строительство и не успевших закончить проекты. Эти инвесторы не только не реализовали ожидаемой прибыли, но еще и остались должны проценты по строительным займам и ипотеке. Инвесторы, оказавшиеся в процессе работы над объектом для «flip-a», в лучшем случае проработали за бесплатно, а в худшем оказались в убытках, хотя и не в таких больших, как строители индивидуальных домов.

Владельцы домов потеряли в их рыночной стоимости и, возможно, не смогут в будущем получить деньги на руки при необходимости (cash out refinancing).

Но самое главное заключается в практически полной потере рыночной ликвидности и неспособности продать объект недвижимости в нужные сроки за нужную цену. На корректировку таких «провалов», спровоцированных **Fair Housing Plan**, на рынке недвижимости могут уйти долгие месяцы.

О биржевой торговле и сравнении с рынком недвижимости читайте в следующем номере.

Вопросы, касающиеся Trades, Private Mortgages Placements, Short Term Funding или частных ипотечных кредитов? Свяжитесь со мной: atychino@bell.net

Andrey V Tytchino
Real Estate,
Mortgage Agent, FSCO
Lic. № M16001510
c: (647) 234-5200
Dominion Lending Centre, Lic. № 12407
3075 14th Ave, Suite 208, Markham, ON. L3R 0G9
• Property & Mortgage Investments
in the GTA • Active Market Trading
of U.S.-based Stock & Options Portfolios



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



Gamble/Yonge \$899.900

Почти новый, 3х спальный townhouse, в самом востребованном районе Richmond Hill. \$\$\$ потрачены на улучшения, белая кухня с гранитными столешницами и порцелановой плиткой. Деревянные полы по всему дому, 2 полные ванны на 2ом этаже, законченный бейсмент, выход в гараж из дома!



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.



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!



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!

THE PRE-CONSTRUCTION CONDO INVESTOR GUIDE

Компания **CONDODEAL.CA** создана в Ричмонд Хилле успешным инвестором и брокером по недвижимости Максимом Багинским. Основным направлением компании являются инвестиционные сделки с кондоминиумами Торонто на начальном этапе строительства посредством стратегического выкупа пула квартир у девелоперов и распределения их среди инвесторов. В течение многих лет мы используем технологии, позволяющие получать отличную прибыль вне зависимости от состояния рынка недвижимости.

«Покупка недвижимости для себя и инвестиционные сделки с недвижимостью – это две абсолютно разные вещи. Наша профессиональная команда имеет огромный опыт работы с инвестиционными сделками и использует проверенные годами стратегии, позволяющие получать максимально возможную прибыль.»

Максим Багинский



ПОЧЕМУ МЫ

Команде CONDODEAL.CA под руководством основателя компании Максима Багинского удалось создать стратегический альянс и партнёрство с основными, наиболее надёжными застройщиками кондоминиумов Торонто, наладить тесные связи с банками и финансовыми компаниями, привлечь к сотрудничеству юридическую компанию с более чем сорокалетней безукоризненной репутацией и наконец создать собственную менеджмент-компанию, берущую на себя все заботы по сдаваемой в аренду недвижимости. Кроме этого, мы сити-эксперты, обладающие полной информацией по будущему развитию города в целом и того или иного микрорайона в частности. Мы прекрасно, знаем какие районы и почему будут сильно подниматься в цене в ближайшие годы и где следует покупать, а где нет. Всё это помогает нашим клиентам получать максимально компетентную помощь во всех аспектах, связанных с инвестиционными сделками с кондо квартирами Торонто, не тратить собственное время и в конечном счёте гарантирует высокую доходность инвестиции.

ПРОВЕРЕННЫЕ СТРАТЕГИИ

Инвестиционные стратегии, используемые нашей компанией, отточены годами успешной работы. Постоянно изменяя их и подстраивая под реалии сегодняшнего дня, мы помогаем нашим клиентам получать максимально возможную прибыль. Сотни наших клиентов обрели финансовую независимость уже через несколько лет после начала работы с нами. Мы помогли большому количеству людей не только выбраться из круговорота жизни, в которой им приходилось заниматься не любимой работой, бросить которую не представлялось возможным из-за постоянно растущих расходов, но и поменяли их мировоззрение. И мы по истине этим гордимся.

УМНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Некоторые факты, почему мы считаем инвестиции в квартиры на этапе «котлована» наиболее привлекательными.

Исторически инвестиции в недвижимость считаются наиболее надёжным инвестиционным инструментом, а в сочетании со стратегиями, используемыми нашей компанией, полностью исключают возможность потери вложенных средств. Мы не сторонники рискованных, быстрых заработков на недвижимости, так называемых «флипов», которые в реальности являются банальной спекуляцией и не имеют ничего общего с надёжной, безопасной инвестицией. Мы также не сторонники инвестиций, занимаясь которыми, вам придется уделять много собственного времени, а имея десяток сдающихся в аренду домов вам, скорее всего, придётся сделать это своей основной работой. Реальная инвестиция это тогда, когда вложенные вами деньги приумножаются сами собой без вашего непосредственного участия. Именно это с годами позволяет создать полную финансовую независимость, основанную на пассивном доходе.



Вот лишь некоторые факторы, говорящие в пользу инвестиций в "Pre-construction condos":

1 Инвестиции в строящиеся квартиры в отличие от других видов инвестиций в недвижимость не требуют от вас тратить своё собственное время, этот вид инвестиции работает сам по себе, не отнимая вашего драгоценного времени.

2 Новые кондо покрыты гарантией во время строительства и после его окончания, соответственно вы застрахованы от непредвиденных расходов в будущем, а так же полностью исключена возможность потери денег в случае банкротства компании или плохого качества строительства.

3 Только этот вид инвестиций даёт вам возможность не решать сегодня, какую из стратегий выбрать. У вас сразу несколько вариантов, определиться с которыми потребуется лишь через 3 года. В будущем вы можете:

А) перепродать контракт по окончании строительства.

В) Закрыть сделку и перепродать квартиру через 1-2 года аренды.

С) Использовать квартиру как долгосрочную инвестицию.

4 Только этот вид инвестиций в недвижимость позволяет на начальном этапе обходиться без получения мортгиджа, соответственно, нет ограничений на количество квартир, которыми вы оперируете.

5 Так как, покупая квартиру на начальном этапе строительства, вам не нужно сдавать её в аренду сегодня, вы можете выбирать районы, находящиеся в стадии активного развития. Сегодня тут нет спроса на аренду, соответственно, покупка обойдётся дёшево. Но если вы обладаете информацией, что в ближайшие годы инфраструктура района сильно изменится, и аренда станет востребованной, то вы получите дополнительную прибыль от изменения ценовой категории района, то есть ваша квартира будет дорожать в независимости от состояния рынка.

6 При покупке новостройки вы вносите в качестве депозита гораздо меньшую сумму, чем при покупке вторичного жилья, кроме этого, вносимая сумма разбита, как правило, на 5-6 платежей в течение длительного периода строительства. За время строительства вырастает общая стоимость квартиры, и недвижимости достаточно дорожать всего на 5% в год, чтобы доходность



вашего депозита составляла 50-70% годовых, что легко достигается за счёт правильного выбора микрорайона, даже на стоящем на месте или падающем рынке. Соответственно, инвестиционные риски минимальны.

Время показало, что инвестиционные сделки с "Pre-construction condos" - надёжный и наиболее прибыльный инструмент из всех инвестиционных стратегий, связанных с недвижимостью. Опираясь на реалии сегодняшнего дня, я хочу привести лишь некоторые факторы, позволяющие с уверенностью утверждать, что кондоминиумы в ближайшее десятилетие будут самым востребованным сегментом рынка недвижимости:

1 Увеличивается загруженность дорог, транспортная доступность ухудшается и всё больше и больше людей стремятся жить в районах, откуда можно быстро добраться до работы, дома в этих районах стоят очень дорого и доступны лишь небольшому количеству людей.

2 Правительство Канады увеличило квоты для иммиграции, при этом кредитные ставки и условия для покупающих впервые – самые льготные и дают возможность вновь прибывшим иммигрантам приобрести квартиру.

3 Ужесточение правил квалификации на мортгидж вынудило большое количество покупателей перейти от отдельно стоящих домов в сегмент кондо квартир.

4 Многие из поколения "baby boomers" достигли пенсионного возраста и переезжают из собственных домов в квартиры.

5 Родители стараются приобрести детям первое собственное жильё и, как правило, это квартира.

6 В последние 30 лет практически не проводилось строительство многоквартирных комплексов для аренды, так называемых "Apartment Buildings", соответственно основной рынок аренды Торонто – это частные кондоминиумы.

7 Правительство активно поддерживает строительство кондоминиумов, так как затраты по освоению земель при строительстве многоквартирных комплексов в разы меньше чем в низкоэтажном строительстве, а возврат, получаемый в качестве налогов от такого комплекса, не сопоставим.

8 Статистика мировых городов уровня Торонто показывает, что основное количество людей проживает именно в квартирах, в GTA пока этого нет, но при таком активном развитии города, поворот в сторону мировой практики неизбежен.

ПРОЦЕС ПОКУПКИ

1 Когда девелопер закончил приготовления проекта, ему необходимо продать небольшое количество квартир (обычно 10-15% от общего количества квартир проекта) для начала процесса получения финансирования. Продать их надо быстро, а соответственно, с определёнными скидками и льготными условиями продаж. При этом девелопер не хочет рекламировать эти продажи, так как остальные квартиры будут продаваться по другим ценам и с другими условиями продаж. Эти квартиры, как правило продаются через VIP брокеров, у которых большая клиентская база (в основном инвесторов), и которые имеют возможность быстро и качественно провести продажи.



Продолжение статьи
на странице 12

CONDO

ведущий рубрики **Максим Багинский**

На этом этапе обычно работают 5-7 брокеров. Максим Багинский, один из наиболее успешных брокеров Торонто, работающих с "Pre-Construction Condos" проектами и входящий в так называемые "Top 10 Pre-construction Agents" Торонто, так что, работая с командой CONDODEAL.CA вы гарантировано получаете первичный доступ к проекту. Что очень важно в инвестиционных сделках.

2 Как только мы получаем новый проект, мы рассылаем подробную информацию о проекте по нашей клиентской базе.

Как правило, реклама на этом этапе запрещена, и, если вы не находитесь в нашей клиентской базе, вы не узнаете о проекте. Попасть в нашу клиентскую базу можно зарегистрировавшись на любом из проектов на сайте WWW.CONDODEAL.CA или на сайте WWW.REMLIS.CA после подтверждения регистрации вы попадаете в нашу клиентскую базу и будете получать информацию о всех новых проектах на ваш и-мэйл задолго до того, как эта информация будет доступна большинству агентов.

RECENT CASE STUDIES OF DIFFERENT INVESTMENT STRATEGIES AND PROFITS GENERATED BY OUR CLIENTS FOR UNITS PURCHASED AT THE PRE-CONSTRUCTION STAGE

LONG-TERM INVESTMENTS:

UNIT - 850 SQ.FT, PARKING, LOCKER, HIGH FLOOR, BLOOR/BAY AREA	2 BR, 2 BATHS
PURCHASE PRICE	\$ 360,000
PURCHASE YEAR	NOVEMBER 2006
TOTAL INVESTMENT	\$ 90,000
HOLD PERIOD	11 YEARS
SOLD YEAR	NOVEMBER 2017
SOLD PRICE	\$ 940,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	\$ 90,000
CASH FLOW	\$ 66,000
TOTAL PROFIT	\$ 736,000
ROI	74.3 % PER YEAR
COMMENTS: Client generated \$67,000 in profit per each year of the 11 years investment period, from an initial \$90,000 investment.	

UNIT - 760 SQ.FT, PARKING, LOCKER SUB PENTHOUSE, BAY / GROSVENOR AREA	2 BR, 2 BATHS
PURCHASE PRICE	\$ 335,000
PURCHASE YEAR	OCTOBER 2005
TOTAL INVESTMENT	\$ 83,000
HOLD PERIOD	12 YEARS
SOLD YEAR	NOVEMBER 2017
SOLD PRICE	\$ 890,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	\$ 84,000
CASH FLOW	\$ 82,000
TOTAL PROFIT	\$ 721,000
ROI	72.4 % PER YEAR
COMMENTS: Client generated \$60,000 in profit per each year of the 12 years investment period, from an initial \$83,000 investment.	

UNIT - 630 SQ.FT, PARKING, LOCKER, HIGH FLOOR, BLOOR/BAY AREA	1 BR+ DEN, 1 BATH
PURCHASE PRICE	\$ 302,000
PURCHASE YEAR	OCTOBER 2005
TOTAL INVESTMENT	\$ 70,000
HOLD PERIOD	12 YEARS
SOLD YEAR	OCTOBER 2017
SOLD PRICE	\$ 629,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	\$ 79,000
CASH FLOW	\$ 57,000
TOTAL PROFIT	\$ 463,000
ROI	55.1 % PER YEAR
COMMENTS: Client generated \$38,500 in profit per each year of the 12 years investment period, from an initial \$83,000 investment.	

MEDIUM-TERM INVESTMENTS:

UNIT - 613 SQ.FT, HIGH FLOOR, UNIVERSITY / RICHMOND AREA	1 BR, 1 BATH
PURCHASE PRICE	\$ 399,000
PURCHASE YEAR	OCTOBER 2013
TOTAL INVESTMENT	\$ 90,000
HOLD PERIOD	4 YEARS
SOLD YEAR	OCTOBER 2017
SOLD PRICE	\$ 556,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	\$ 7,000
CASH FLOW	\$ 3,000
TOTAL PROFIT	\$ 167,000
ROI	46.4 % PER YEAR
COMMENTS: Client generated \$42,000 in profit per each year of the 4 years investment period, from an initial \$90,000 investment.	

UNIT - 730 SQ.FT, PARKING, LOCKER, UNIVERSITY/ ADELAIDE AREA	2 BR, 2 BATHS
PURCHASE PRICE	\$ 514,000
PURCHASE YEAR	NOVEMBER 2013
TOTAL INVESTMENT	\$ 117,000
HOLD PERIOD	4 YEARS
SOLD YEAR	NOVEMBER 2017
SOLD PRICE	\$ 733,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	\$ 10,000
CASH FLOW	\$ 3,000
TOTAL PROFIT	\$ 229,000
ROI	48.9 % PER YEAR
COMMENTS: Client generated \$57,000 in profit per each year of the 4 years investment period, from an initial \$117,000 investment.	

UNIT - 850 SQ.FT, PARKING, LOCKER, DISTILLERY DISTRICT AREA	2 BR, 2 BATH
PURCHASE PRICE	\$ 555,000
PURCHASE YEAR	NOVEMBER 2012
TOTAL INVESTMENT	\$ 120,000
HOLD PERIOD	5 YEARS
SOLD YEAR	NOVEMBER 2017
SOLD PRICE	\$ 835,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	\$ 15,000
CASH FLOW	\$ 2,000
TOTAL PROFIT	\$ 297,000
ROI	49.5 % PER YEAR
COMMENTS: Client generated \$59,000 in profit per each year of the 5 years investment period, from an initial \$120,000 investment.	

SHORT-TERM INVESTMENTS:

UNIT - 950 SQ.FT, SUB PENTHOUSE, PARKING, LOCKER, DISTILLERY DISTRICT AREA	2 BR, 2 BATHS
PURCHASE PRICE	\$ 600,000
PURCHASE YEAR	SEPTEMBER 2014
TOTAL INVESTMENT	\$ 90,000
HOLD PERIOD	3 YEARS
SOLD YEAR	SEPTEMBER 2017
SOLD PRICE	\$ 950,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	0
CASH FLOW	0
TOTAL PROFIT	\$ 350,000
ROI	129 % PER YEAR
COMMENTS: Client generated \$117,000 in profit per each year of the 3 years investment period, from an initial \$90,000 investment.	

UNIT - 890SQ.FT, PARKING, LOCKER, DISTILLERY DISTRICT AREA	3 BR, 2 BATHS
PURCHASE PRICE	\$ 578,000
PURCHASE YEAR	SEPTEMBER 2015
TOTAL INVESTMENT	\$ 29,000
HOLD PERIOD	2 YEARS
SOLD YEAR	SEPTEMBER 2017
SOLD PRICE	\$ 700,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	0
CASH FLOW	0
TOTAL PROFIT	\$ 122,000
ROI	210 % PER YEAR
COMMENTS: Client generated \$61,000 in profit per each year of the 2 years investment period, from an initial \$29,000 investment.	

UNIT - 608 SQ.FT, LOCKER, GARISON POINT AREA	1 BR, 1 BATH
PURCHASE PRICE	\$ 358,000
PURCHASE YEAR	AUGUST 2014
TOTAL INVESTMENT	\$ 54,000
HOLD PERIOD	3 YEARS
SOLD YEAR	AUGUST 2017
SOLD PRICE	\$ 490,000
PRINCIPAL PAID DOWN BY TENANT	0
CASH FLOW	0
TOTAL PROFIT	\$ 132,000
ROI	81 % PER YEAR
COMMENTS: Client generated \$44,000 in profit per each year of the 3 years investment period, from an initial \$54,000 investment.	

Рекомендуем добавить и-мэйл: INFO@CONDODEAL.CA в ваши и-мэйл контакты, что бы избежать получения информации как SPAM.

3 Вы можете выбрать квартиру, заполнив форму резервации на интернете или подъехав к нам в офис в Richmond Hill. Так же для приготовления контракта нам понадобится копия вашего ID (DL or Passport).

4 Подписание контрактов обычно проходит через неделю после начала резерваций, в офисе девелопера или в презентейшен центре проекта (если он уже готов к этому времени) строго по апойтментам в течение 1-2 дней.

5 На подписании необходимо присутствовать покупателю или его доверенному лицу (имея при себе POA форму) На этом этапе вносится первый платёж в размере 5,000. (Обычный персональный чек), по остальным платежам, срок которых разбит на срок до двух лет, вы оставляете персональные чеки датированные датами последующих платежей. Девелопер самостоятельно депозитует их, когда подходит время платежа. Как правило, суммарный платёж до окончания строительства составляет 15% от стоимости квартиры.

ЧТО ДАЛЬШЕ ?

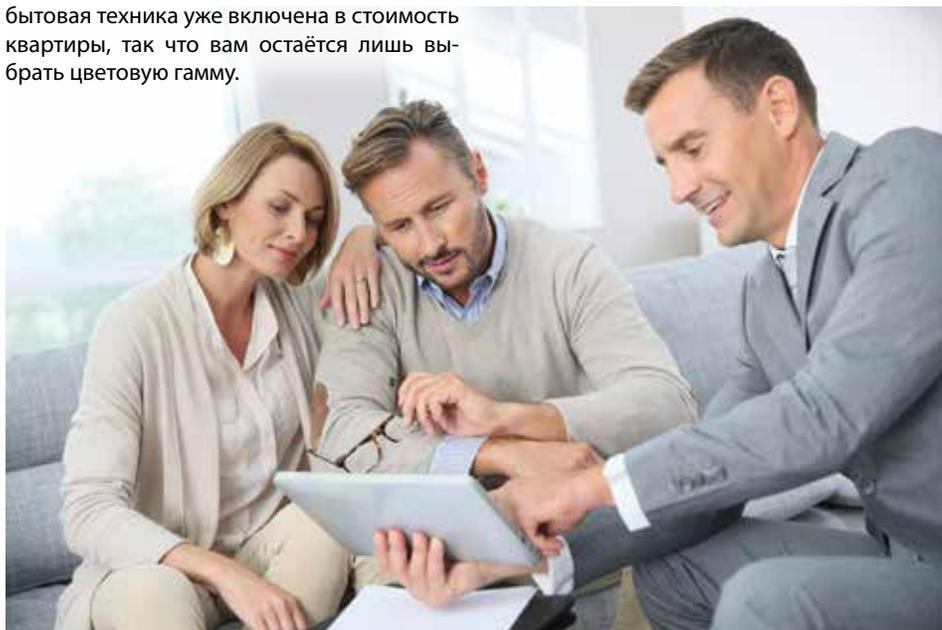
✓ Примерно за год до окончания строительства, вы получаете уведомление о том, что вы должны приехать в офис девелопера для выбора отделки квартир. Как правило все проекты, с которыми мы работаем, это проекты с высоким качеством отделки, не требующие апгрейдов, также вся бытовая техника уже включена в стоимость квартиры, так что вам остаётся лишь выбрать цветовую гамму.

✓ По окончании строительства вы получаете ключи, это так называемый Occurance Date. После которого вы имеете право жить в квартире и в большинстве случаев сдавать её в аренду. Период между Occurance и Closing варьирует в зависимости от проекта и обычно занимает от 2 до 8 месяцев. На Closing происходит переход права собственности и к этому моменту необходимо иметь подготовленный мортгидж. Получение мортгиджа в этом случае намного упрощается по сравнению со сделками на вторичном рынке, так как, во-первых, к моменту окончания строительства общая стоимость квартиры выросла, и банк, делая отценку квартиры, видит, что хотя вы и внесли 20% даунпеймента в реальности вам требуется кредит лишь в 60% от рыночной стоимости квартиры и, во-вторых, квартира сдана в аренду, а следовательно, вы уже имеете подтверждённый инком от сдаваемой в аренду квартиры.

Мы работаем с нашими клиентами на протяжении всего цикла строительства и после него, помогаем получить лучшее финансирование, сдаём квартиру в аренду, по желанию клиента осуществляем полный менеджмент сдаваемой в аренду квартиры, вам остаётся лишь наблюдать, как растут ваши деньги.

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

Вы этого достойны!

Канули в Лету те времена, когда украшения от известных ювелирных брендов могли позволить себе только привилегированные лица. Сейчас стильные изделия – незаменимый атрибут успешных мужчин и женщин. Итак, какие же брендовые компании сегодня на пике популярности?

Ti Sento

Компания Ti Sento основана в 2003 году в Амстердаме. И вот спустя несколько лет ювелирные украшения Ti Sento стали желанным аксессуаром людей, проживающих не только в Европе и России, но и в странах Востока, Америки, Африки и в Австралии. В чем же секрет мировой известности бренда? Все коллекции Ti Sento созданы вручную. Украшения, сделанные преимущественно из серебра, покрываются оксидом циркония. Это оберегает изделия от дефектов и сохраняет их блеск на многие годы. Коллекции, отвечающие всем требованиям моды сезона, выходят в свет дважды в год.



Kenzo

Уже более сорока лет компания Kenzo производит уникальные коллекции одежды, парфюмерии и ювелирных украшений. Основателем бренда является японец Kenzo Такада. Большую часть жизни он провел в Париже.

Kenzo Такада стал первооткрывателем этнического стиля в fashion-индустрии. Сочетание восточных и западных культур и есть основная «фишка» ювелирных украшений Kenzo.



Misaki

На протяжении четверти века ювелирные украшения Misaki завоевывают сердца прекрасной половины человечества, используя при создании изделий самый нежный и женственный камень – жемчуг.

Компания Misaki запатентовала технологию производства жемчуга, которая позволяет мастерам и дизайнерам создавать долговечные и уникальные изделия в различной цветовой гамме.

Georges Legros

Georges Legros – отличный пример семейного бизнеса. История компании началась в 1850 году. Украшения Georges Legros просты и элегантны. Дизайн каждого изделия продуман до малейших частиц и отличается разнообразием стилей. Среди коллекций бренда можно встретить украшения, выполненные в духе античности, средневековья или современного Парижа.



4664 YONGE STREET, (416) 229-4653
Бесплатная подземная парковка
www.aaronsignature.com

Versatile Moving
WWW.VERSATILEMOVING.COM

ПЕРЕВОЗКИ
ДОМОВ • КВАРТИР • ОФИСОВ
GTA • Canada • USA • World

ПЕРЕВОЗКИ и УСТАНОВКА
бытовой техники, пианино, джакузи,
бильярдных столов, батутов,
аквариумов, спорт. оборудования,
gazebo, тяжелых предметов
STORAGE ОТ 1 ДНЯ
ВЫВОЗ МУСОРА
УПАКОВКА, УБОРКА, РЕМОНТ МЕБЕЛИ,
ПРОИЗВОДСТВО МЕБЕЛИ НА ЗАКАЗ и др.
☎ 416-77-00-99-5 (24x7)
416-540-1020 (24x7)

LUKEL
ACCOUNTING
SERVICES

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

Elena
Lukyanovich
CPA, CMA

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

РАДИО МЕГАПОЛИС ТОРОНТО

ONLINE

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

24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ



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

WWW.MEGAPOLIS.CA

Рекламное объявление
В РАЗДЕЛЕ

Classifieds от **\$45**
в месяц

647-459-9459

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



ЛУЧШЕЕ РЕШЕНИЕ ПО ВАШЕМУ ВОПРОСУ



- Рефинансирование
- Консолидация долгов
- Частные фонды
- Quick close
- 1st, 2nd, 3rd Mortgages
- **ВСЕ ВИДЫ СТРАХОВАНИЯ ЖИЗНИ И ЗДОРОВЬЯ**
- Лучшие компании и лучшие цены

НАТАЛЬЯ ПОПОВА

Insurance Broker, Mortgage Agent

License # M08008409

Phone: 416-508-7877

Thornhill Condo \$398,900

The Best price in the area. 1 bedroom 3 year old condo. Parking included. One of the biggest 1 bedroom layouts in a complex. Lots of upgrades. High Demand area: Bathurst & Centre



Oshawa Townhome \$499,000



Assignment sale! UC Towns, Tribute communities. Closing - May 2018. Lots of upgrades. 3-storey, 4 bdms, 2.5 wshrm. "Clinton" (1785 sq. ft.). Elev A-3. Great Location!!! University of ON Institute of Tech, Durham College. 5 min. drive to HWY 407. Great for first time buyers/investors.

Assignment sale! UC Towns, Tribute communities. Closing - May 2018. Lots of upgrades.

Bradford Detached House \$638,000

Bradford - 1 y/o new house. 3 bedroom, 2.5 washroom. Lots of upgrades.

Richmond Hill Condo Rent

Brand new 2 bdms, 2 wshrms condo for rent at Yonge & 16th avenue, Richmond Hill.

Ottawa projects start from \$399,990

Positive cashflow - detached 2 car garage. Location: Southwest Ottawa - Stittsville. Type: freehold, 2 storey's, 2 car garage. Lot Dimension: 32 x 105 (108) ft. Tentative closing: October 2018 - April 2019. Lots of free upgrades.

GREAT CONDO ASSIGNMENT SALE



New condo, Richmond Hill
2 brms, 2 washroom.
5 Star Luxury Resort Residences amenities: Rooftop Patio, In/Outdoor Pool, Whirlpool, Sauna, Exercise, Spa, Terrace Fireplace, Cocktail Bar, Theatre Rm, Party Rm/Dining Area, Bss Centre, 24h concierge. High Qty finishes. 9 ft. ceilings.

New condo, Richmond Hill
2 brms, 2 washroom.
5 Star Luxury Resort Residences amenities: Rooftop Patio, In/Outdoor Pool, Whirlpool,



Areas of financial planning my team is focusing on for my clients:

- ▶ **Business Planning** (incl. Trusts, Holding companies, etc.)
- ▶ **Investments** (incl. LIRA, RRSP, TFSA, RIF and etc.)
- ▶ **Retirement**
- ▶ **Mortgages**
- ▶ **Estate Planning** (incl. Wills, POA)
- ▶ **Insurance**
- ▶ **Tax Planning + Filing Income Tax** (personal & corporate)
- ▶ **Group Benefits and Group Pension Plans**

Truly your Financial Planning and Wealth Management Professional
Corporations, Non-Profits, Charities, Individuals

Alex TARAIEV
B.Fin., CPCA

- www.linkedin.com/in/alex taraiev
- www.facebook.com/alex taraiev
- www.instagram.com/alex_taraiev

Office: 416 491 7400
Ext. 6620

alex.t@investorsgroup.com

**Investors Group
Financial Services Inc.**
www.investorsgroup.com



FOR DETAILS PLEASE CONTACT:

Vadim Svetlov

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, Ottawa 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



BARRIE. CONVERT TO DUPLEX \$539,900



Located In The Highly Desirable South End Of Barrie. This 5 Bed 2 Bath Home Is Situated On A Premium Pie Lot!

Two Second-Floor Decks, Fully Finished Basement Featuring Two Additional Bedrooms, 3 Pc Bath & Walkout.

Easy to convert to duplex with total \$3000 future rent.

BARRIE. POTENTIAL DUPLEX \$490,000



Raised bungalow with in-law suite! All brick bungalow moments from schools, parks, golf, rec centre, amenities, public transit & more! 2.2 Beds, 2 Baths. Lower level w/ separate entrance, 2 Beds, Fam Rm, full Kitchen

RICHMOND HILL \$1,699,000



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.

BARRIE, 2 CAR GARAGE \$524,000



All Brick 2-Storey Home Conveniently Located In Ardagh Community, Barrie. Elegantly Decorated, Refreshed & Move-In Ready.

Updates Include: New Roof '16, Newer Laminate Flooring Throughout Main Level, Newer Carpet '16, New Paint, Gas Fp, Heated Floor In Basement Bath, Stamped Concrete Walkways, 4 Baths Throughout, Master Ensuite.

Incredible 8 Person Hot Tub! Close To Hwy 400, Shopping, Dining, Entertainment. Well Known Family Neighbourhood.

NORTH BARRIE \$489,000



Detached 2 Storey Bright All Brick Home In A Family Friendly Area. Large Backyard. Spacious Kitchen With Walkout To Deck.

Living & Dining Room With Hardwood Floors. 3 Generous Sized Bedrooms. Furnished Basement. 2 Car Garage 4 Parking Spaces.

SOUTH BARRIE \$419,900



Close To All Amenities Including Shopping And Top Rated Schools. Spacious Foyer and Living Room & Kitchen Area With Dining Area And Walk Out Thru Oversized Patio Doors To Fenced Backyard. Spacious Master Bedroom Boasts Walk In Closet And Private Ensuite.



STITTSVILLE
TRADITIONS II

New Release of 32' Double Car Garage

COMMUNITY HIGHLIGHTS

Close to sought-after schools

Short walk or bike ride to Main Street

Parks & shops

PRICING

DETACHED HOMES FROM
\$404,990

AMAZING INVESTMENT OPPORTUNITY in Ottawa

New construction \$404,900

Builder: Mattamy

Location: Southwest Ottawa – Stittsville

Detached

Type: free-hold, 2 storey's, 2 car garage

Lot Dimension: 32 x 105 (108) feet.

Potential rent: \$2,100

Deposit structure:

- \$10,000 with agreement
- \$10,000 in 30 days
- \$10,000 in 60 days
- \$10,000 in 90 days
- Total: \$40,000

Upgrades for free for the first 5 lots:

Stainless steel Fridge, Stove & Dishwasher. Over the Range Stainless Steel Microwave Hood Fan. Hardwood on Main Floor. Granite Countertops in Kitchen. Air Conditioning. Oak Staircase. 6 Pot Lights. Kitchen Backsplash. Upgraded Tile Throughout. Main Floor Smooth Ceiling. Cap on development charges - \$1,000. All agreements signed remotely. I'll sign as a witness. Remote assistant in decor centre.



Vadim Svetlov
 Sales Representative

Email: vadim.svetlov@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
 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



CALL 647-459-9459

FOR SALE

202 Yankee 2 Bed + Den 940 sq ft
\$469,900 03-Oct-17 \$2500/month

203 Howston 1 Bed + Den 660 sq ft
\$316,000 29-Aug-17 \$1650/month

204 Howston 1 Bed + Den 660 sq ft
\$316,000 29-Jul-17 \$1650/month

302 Yankee 2 Bed + Den 940 sq ft
\$468,000 15-Aug-17 \$2500/month

303 Howston 1 Bed + Den 660 sq ft
\$316,000 01-May-17 \$1500/month

304 Howston 1 Bed + Den 660 sq ft
\$316,000 01-May-17 \$1550/month

305 Fulton 1 Bed 625 sq ft
\$299,000 01-May-17 \$1500/month

306 Bowery 1 Bed 665 sq ft
\$287,000 01-Sep-17 \$1500/month



MOVE IN READY CONDOS IN OTTAWA'S BYWARD MARKET

With Claridge Plaza just steps away from it all, you'll be happy to leave your car and walk where you're going to. Live, work, play... at Claridge Plaza, you're at the heart of it all.

SUITE FEATURES

- Expansive windows and private balconies/terraces, providing scenic views of Ottawa and its surroundings
- Engineered pre-finished hardwood in living/dining rooms and hallways
- Individually-controlled seasonal heating and cooling for your year-round personal comfort
- A selection of imported ceramic flooring in kitchen and bathrooms
- Luxurious kitchens featuring modern open-concept plans and granite countertops in Plaza 4
- Indoor heated salt water pool in building



Vadim Svetlov
Sales Representative

Email: vadim.svetlov@gmail.com

www.RealEstateForCanadians.com

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



Секреты быстрых продаж - «за» и «против» предпродажных ремонтов

*Здравствуйтесь,
меня зовут
Наталья Слобидкер!
Я профессиональный
full-time риелтор,
специализируюсь
на предпродажной
подготовке
недвижимости,
разработке стратегии
продаж и сведению
рисков операций с
недвижимостью к
минимуму.
Моя задача:
минимум стресса -
максимум выгоды
при любой сделке с
недвижимостью.*

Сегодня моя статья для тех, кто запутался в противоречивых мнениях – ремонтировать или нет до продажи, окупается ли это, стоит ли затрат времени и сил.

В подавляющем большинстве случаев ответ на этот вопрос – «да», но все-таки это задачка со многими неизвестными и в зависимости от того, что стоит за каждым из них, складывается полный ответ на вопрос. Несмотря на это, я все же постараюсь дать общие рекомендации, и они, скорее всего, будут полезны обладателям среднестатистического жилья. Среднестатистического для данного конкретного района, конечно.

Опытный риелтор сможет вам сказать, какие характеристики (features) считаются стандартными для этой ценовой категории в этом районе. Если в вашем доме их по какой-то причине нет, скорее вам надо их добавить.

Очень важно решить, какой уровень ремонта нужен вашему дому. Если вашему дому больше 20-ти лет, и его никогда не ремонтировали, то, в зависимости от ценовой категории, он может надолго застрять на рынке, или вам придется снизить свои ожидания.

Чаще встречаются ситуации, в которых когда-то где-то что-то делалось, но общее впечатление, как будто не делалось ничего. Почему так происходит? Потому что «дьявол в мелочах». И они, незаметные глазу, отражаются у нас в мозгу и дают импульсы: «дом старый, неухоженный, требующий ремонта» или «в этот дом можно въехать и жить, ничего не делая». Причем парадокс заключается в том, что в первом доме может быть сделано намного больше, чем во втором, а выглядит ровно наоборот.

Чтобы не быть голословной, приведу пример из недавней практики. Меня позвали в дом примерно 30 лет, хозяева которого вложили не одну тысячу в модернизацию и улучшения, но дом почему-то не продавался за желаемую сумму.

Первое, что я отметила, придя в дом – это что в доме живут веселые, позитивные люди, и весь дом был ярким и жизнерадостным. Что замечательно для жизни, но может давать нежелательный эффект при продаже.

Зайдя на кухню, я обнаружила сочный апельсиновый цвет, на фоне которого кухня выглядела пожелтевшей и старой. Впечатление усиливали действительно старые бытовая техника и столешница. То есть хозяев не устраивали кухонные шкафы, они их поменяли и добавили новые в простенке. В итоге кухня стала более функциональной и естественно, что когда пришло время продавать, то они рассчитывали продать дом как обновленный и улучшенный. Но, к сожалению, кухня все равно выглядела старой в глазах потенциального покупателя.

Чтобы решить эту проблему, мне надо было всего лишь подобрать краску для стен, в соседстве с которой кухня заиграла, поменять столешницу и технику и заменить ручки на более интересные. И вуаля, кухня стала выглядеть обновленной, каковой она и являлась. Вот фотографии кухни до ремонта и после. Судите сами.



Остаток каменной плиты пошел на замену столешницы в ванной, что вкупе с перекраской дало тот же эффект, что и на кухне.

Вот ванная ДО ремонта



Вот она же ПОСЛЕ



Было так же необходимо отказаться от ярких, подчеркивающих индивидуальность хозяев цветов комнат в пользу более нейтральных, приемлемых для большинства. Комната ДО



Комната ПОСЛЕ



Я не смогла удержаться и совершила дизайнерское хулиганство - оставила на одной из стен след оригинального цвета.

Как роспись хозяев – «тут были мы». Благодаря правильной пропорции и подаче, комната стала только более интересной. Если вы не уверены, что можете эти пропорции определить – или доверьте их профессионалам или не делайте.

В среднем ROI (return on investment) ремонта и последующего декорирования колеблется от 200 до 700%.

Иногда простая перестановка вкуче с измененным цветом стен или полов может преобразить пространство до неузнаваемости. Я продолжу тему предпродажных ремонтов и других аспектов, влияющих на цену вашей недвижимости в следующем номере.

Но если вы не хотите или не можете ждать, если у вас есть вопросы, на которые вам бы хотелось получить максимально честные ответы, или вы просто хотите оценить свою недвижимость, или начать поиски новой, то звоните мне, и я с удовольствием вам помогу!

Наталья Слобидкер
416-333-7418

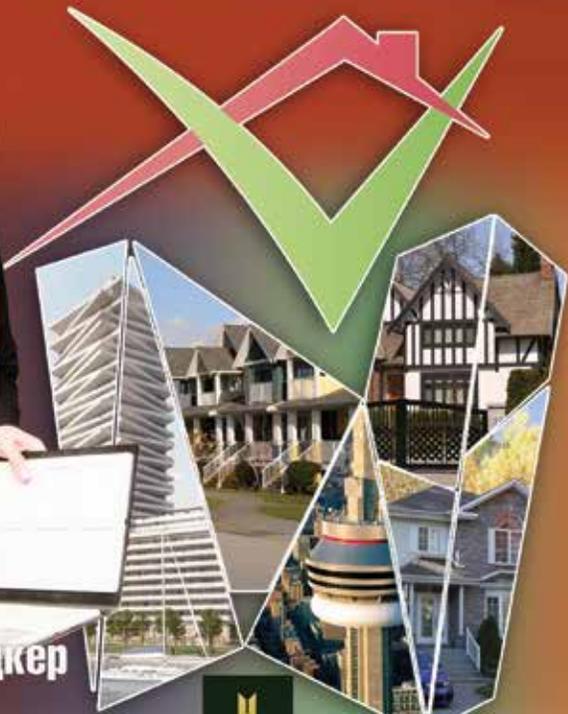
Real Estate, Sales Representative, **Top producer**
Master Certified Negotiation Expert
Canadian Certified Staging Professional,
Pre-sale Renovation expert, Uppeside Real Estate

Все, что вам надо - под одной крышей



Наталья Слобидкер

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



ЕСЛИ ВЫ ПРОДАЕТЕ:

- профессиональная оценка дома
- разработка индивидуальной стратегии 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

cell: **416.333.7418**

TOP HOMES
www.TopHomes.ca

TOP DECOR
www.TopDecor.ca

UPPERSIDE
Uppeside Real Estate Brokerage





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

YONGE/GAMBLE \$374,900

MODERN
LUXURY



Modern Luxury 8 Storey Boutique Condo On Yonge Street. Brand New Build 1 Bed + Den Features 9' Ceilings, Floor To Ceiling Windows, Smooth Ceilings, Walk-Out To Balcony, 1 Parking & 1 Locker.

BATHURST/STEELES \$498,888

LUXURY
CONDO



Luxury Primrose Condo. Bright And Spacious Corner Unit With South View. 2 Bedroom + Den. Large Window In Kitchen, Large Solarium, Lots Of Closet Space, 24 Hour Gatehouse Security, Tennis Courts & Outdoor Pool.

YONGE/16TH \$395,000

LUXURIOUS



Luxurious One Bedroom Plus Den, In The Heart Of Richmond Hill. South Facing Sun-Filled Apartment. Amenities Include Indoor Pool, Gym, Sauna, 24 Hr. Security, Tennis Court, Bbq Area, Rooftop Deck, Billiard Room.

BAYVIEW/STEELES \$538,000

GORGEOUS



Gorgeous 2+Den W/2 Full Washrooms. Parking & 1 Locker. New Kitchen With Quartz Counter Top And Bar, Pot Lights. Two Brand New Washrooms. Almost 1200 Sqft With Split Bedrooms For Added Privacy.

YONGE/ELGIN \$484,000

PRESTIGIOUS
NEIGHBOUR-
HOOD



Elegance On Elgin St. Your Very Own Mini Mansion In This Prestigious Thornhill Neighbourhood. Intelligent Loft Style Design Allows For Use As 2 Beds Plus Office Or 3 Beds If Needed. Huge Terrace W Bbq.

BATHURST AND CENTRE \$549,900

THORNHILL
CITY CENTER



Prestigious Thornhill City Center, Beautiful 2Bdrm+Den (Most Desirable Floor Plan) Large Split Bdrm Layout, 2 Bathrooms, South Exposure, Bright And Sun Filled, Large Balcony W/ South Exposure. Must See!



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 \$465,000



Welcome Home To This Renovated 3 Bedroom Home On Quiet Crescent Close To Schools, Park, Shopping And A Short Drive To The Lake, Engineered Hardwood On Main Floor And In The Basement. New Driveway And Interlocking Walkway, Fenced Backyard, Finished Basement With Second Bathroom, Great Area To Raise A Family.

Innisfil, Alcona, \$599,000



Stylish Multi-Level Home W/1776 Sqft Of Finished Living Space sitting on 113.79 x 219.76 Feet. Home Features 4 Bdrms & 5Pc Semi-En-Suite. Features: S.S. Appliances & W/O To Custom Deck. Lower Level Family Room Is A Large Attractive Space That Features Modern Grey Flooring, Gas Fireplace & Over-Sized Windows Making It A Comfortable Recreation Area.

Innisfil, Alcona \$574,900



Enjoy The Luxuries Of Country Living In This Stunning 2 Story Detached Home With 3 Bedrs, 3 Baths And 1,810Sqft Of Living Space. This Home Features Hardwood Flooring, 9Ft Ceilings On The Main Floor. Open Concept Living Room Leads To Eat In Kitchen With Beautiful Cabinets And Counter Top, S.S. Appliances. Backyard Features Ravine For Maximum Privacy!

Innisfil, Alcona \$699,900



This Stunning 2 Storey Home Boasts Large Principle Rooms, 4 Bed+4Bath And An Amazing 3rd Storey Loft With Views Of The Lake. Enjoy Entertaining In The Open Concept Main Floor, With Cathedral Ceilings, Potlights, Hardwood Floors, A Gorgeous Upgraded Kitchen With S.S. Appliances, And Walk-Out To Deck With Gazebo and Much More!

Innisfil, Alcona \$599,000



Find Peace & Privacy With This Mature 90 X 171 Foot Lot Located In A Desirable Neighborhood. This 3+1 Bedroom, 2 Bathroom Brick Home With Separate Entrance To The Finished Basement Is Steps To The Lake, Beach & Park. It Boasts An Upgraded Kit. & Baths, Rich Hardwood Flooring & A Fin. Lower Level With Rec-Room & A 4th Bedroom.

Innisfil, Alcona \$850,000



Wow! Tripple Car Garage! Located In Desired Community Close To: Parks, Schools, Golf, Shopping & Lake Simcoe. This Is A Newer 4 Bedrm Executive Size Home Boasting Approx 3400 Sq.Ft. Features: Eat-In Kitchen W/Centre Island & W/O- To Yard *Direct Access From Garage *Huge 3rd Floor Loft W/Endless Possibilities! *Premium 53.87Ft. X 113Ft. Size Lot!*

Скоро RRSP Season. Дяденька, а может не надо?..



Дорогие читатели, прежде всего, я хочу поздравить вас с наступающими праздниками, пожелать в новом году счастья, удачи, здоровья и финансового благополучия.

К исполнению последнего пункта пожелания для вас я всегда готов приложить свои личные усилия.

Каждый январь, после того, как все заканчивают отмечать праздники, в финансовой индустрии начинается гонка на два месяца – «сезон RRSP». Многие стараются успеть положить деньги в накопительную пенсионную программу RRSP до конца февраля, чтобы уменьшить налоги за прошлый календарный год, или, как говорят некоторые финансовые консультанты, «экономить на налогах». Обычно это происходит по совету бухгалтера или финансового консультанта или, что чаще всего, работника банка.

Для обычного человека экономический эффект от вклада в RRSP ощущается незамедлительно – получили tax refund или заплатили меньше налогов, чем надо было. Но, как часто работники финансового сектора при вкладе в RRSP говорят с вами о том, как эта программа будет работать, когда вы выйдете на пенсию? Я всегда задаю этот вопрос клиентам при встрече, и практически никто не имеет понятия, что будет с RRSP потом, на пенсии. А ведь именно тогда, при выходе на пенсию, вас могут поджидать неприятные сюрпризы с RRSP.

Дело в том, что в реальности далеко не во всех случаях и не всем выгодно делать вклады в RRSP – это нужно определять в зависимости от вашей конкретной финансовой ситуации, которая, естественно, у каждой семьи своя. В банке с вами будут говорить только о том, в какие фонды вложить ваш RRSP, а не о том, нужен ли он вам вообще. Безусловно, куда должен быть вложен RRSP – это тоже очень важный вопрос, так как от этого зависит, с какой суммой в будущем вы будете выходить на пенсию.

Однако, я еще раз хочу подчеркнуть важность того, чтобы определить, нужно ли вообще в вашей ситуации делать вклад в RRSP, даже если у вас уже есть существующая программа, – многие люди пополняют ее, например, из ежегодного бонуса.

Если принять неверное решение в этом вопросе, можно создать себе потенциал для существенной финансовой потери в будущем. Чтобы принять правильное решение, вам необходима детальная консультация, на которой могут быть прояснены все вопросы, касающиеся RRSP.

Итак, прежде чем сделать очередной вклад в RRSP, позвоните мне, мы можем назначить бесплатную консультацию и определить, нужно ли вам это делать. Если у вас уже есть существенная сумма в RRSP, все равно звоните, вы услышите от меня решения, которые вряд ли слышали раньше. **Для записи на бесплатную консультацию звоните по телефону 647-328-2914.**

Igor Goloborodov
Insurance and Mortgage Broker,
Butler Mortgage Corporation,
FSCO #12118



Igor Goloborodov

Financial Advisor

Request a
FREE CONSULTATION

today and get answers
to these questions

CALL
(647) 328-2914

If you are serious about your financial future
you should know the
ANSWERS to these four questions . . .

1. What **rate of return** do you have to earn to retire at your current standard of living?
2. How much do you **need to save** to be able to retire at your current standard of living?
3. Doing what you are currently doing, **how long will you have to work** to be able to retire?
4. If you don't do anything different now, how much will you have to **reduce your standard of living** at retirement?

**I can give you these answers
in less than 10 minutes.
When do you want to know?**



Азбука Ипотечного Кредитования:

Хотите знать, куда двигаются мортгидж-ставки в Канаде? Следите за переговорами по НАФТА

17 января Банк Канады поднял свою ключевую процентную ставку уже третий раз за последние семь месяцев, указав на высокие темпы экономического роста. В то же время Банк предупредил о том, что следующее решение может зависеть от судьбы Североамериканского соглашения о свободной торговле (НАФТА - НАФТА).

На январском заседании руководитель Банка Канады, Стивен Полоз, объявил о повышении ставки на четверть процента до 1.25%. Данное решение последовало за аналогичными повышениями июля и сентября прошлого года.

«Последние экономические показатели оказались достаточно существенными, инфляция приблизилась к необходимому ориентиру, а экономисты работают практически на полную мощность», - указывается в официальном заявлении Банка.

Хотя сейчас экономический обзор выглядит оптимистично, центральный банк выразил растущую обеспокоенность судьбой НАФТА – основе канадской торговли с США. По словам Банка, разговоры о возможности выхода США из данного соглашения уже начали сдерживать бизнес-инвестиции в Канаду, представляя угрозу экспорту в будущем.

«Неопределённость будущего НАФТА оказывает огромное влияние на состояние экономики», - указал Банк.

В своём новом прогнозе центральный банк предполагает, что экономический рост значительно замедлится с 3% в 2017-ом до 2.2% в этом году и до 1.6%. Данные прогнозы приблизительно соответствуют октябрьским ожиданиям Банка.

Указывается, что новые прогнозы отражают «негативную оценку климата бизнес-инвестиций и торговли».

Банк также заметил, что канадская экономика извлекает выгоду из более высоких цен на нефть, которые теперь превышают \$60US за баррель. Тем не менее, это преимущество сокращается из-за растущей разницы между канадскими и мировыми ценами на сырьё.

По мнению Банка, далее основными двигателями экономического роста будут бизнес-инвестиции и экспорт, а не потребители и строительство недвижимости. Основной причиной такого изменения стали более высокие процентные ставки и новые строгие мортгидж-правила, вступившие в силу в этом месяце.



Далее представляем вашему вниманию реакции аналитиков и ведущих экономистов на решение центрального банка:

Дэвид Розенберг, главный экономист и стратег Gluskin Sheff + Associates, считает подъём ставки Банком Канады «классическим мирным повышением». «Для меня более важным является тот факт, что рынки, прогнозирующие ещё три повышения после сегодняшнего, теперь должны пересмотреть свои ожидания. Сейчас речь уже идёт не о трёх, а, скорее, о двух подъёмах. Исходя из того, что я увидел сегодня в официальном заявлении, я могу назвать это классическим мирным повышением. Ведь, хотя Банк сегодня поднял ставку, он определённо не дал никаких намёков в пользу тех, кто прогнозировал ещё три повышения в 2018-ом. На мой взгляд, вполне возможно, что с таким тоном Банк больше не будет поднимать ставки в этом году».

Дуглас Портер, главный экономист ВМО: «Появилась новая возможность – переговоры о НАФТА могут быть заморожены до середины года, когда пройдут выборы в Мексике. Если так и произойдёт, Банк может заняться своими делами раньше».

Крейг Александр, старший вице-президент и главный экономист Конференс Борда Канады: «Спрос на недвижимость останется высоким благодаря приросту населения. Цикл сыграет на руку строительной индустрии, так как экономика улучшается. Процентные ставки могут подняться, если переговоры о Североамериканском соглашении о свободной торговле (НАФТА - НАФТА) не сорвутся», - заявил он. «Однако, на мой взгляд, даже если ставки поднимутся, они не поднимутся очень сильно». «Я считаю переговоры о НАФТА крупнейшим риском для канадской экономики», - указал Александр.

«Если вы посмотрите на любую канадскую провинцию, то увидите, что все они имеют более крупные торговые обороты именно с США, а не с другими провинциями. Поэтому нам критически важно сохранить для Канады доступ к рынку США». «Если переговоры сорвутся, есть вероятность, что Банк Канады не только не будет продолжать цикл повышения, но и вовсе вынужден будет снижать ставку», - добавил он. «Так что с точки зрения процентной ставки у нас есть не ряд возможных исходов, а всего два варианта. Банк Канады, скорее всего, поднимет ставки в этом году из соображений внутренней экономики. В то же время, если международная торговля попадёт под удар, если переговоры о НАФТА не увенчаются успехом, то Банк не будет поднимать ставки. Более того, я бы даже поставил на снижение».

Эйвери Шенфелд, главный экономист CIBC Capital Markets: «Сегодняшнее повышение ставки было решением, основанным на прошлых данных, но Банк Канады намекнул, что будущее может быть не таким солнечным. Мы разделяем мнение Банка о необходимости повышения в будущем, но, вероятно, не в таком быстром темпе, как рынки недавно начали думать».

Роб МакЛустер, основатель RateSpy: «В целом ничего масштабного в вопросе влияния на владельцев мортгиджей. При среднем мортгидже на \$200,000 этот скачок представляет собой дополнительные \$25 в месяц для типичного заёмщика. При расчете плавающих мортгиджей прайм-ставка теперь вырастет до 3.45% - такого показателя мы не видели почти 9 лет. Молодые заёмщики, оформляющие свой первый ипотечный кредит или обновляющие существующий, впервые столкнутся со столь непривычными для них ставками».

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



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

**Михаил
Тульченецкий**

Mortgage Broker
Ph.D., AMP

**Денис
Державец**

Mortgage Broker
AMP



ПОСТОЯННЫЕ
ЭКСПЕРТЫ ПРОГРАММ:

MIX TV
(канал Rogers 20)
«Радио Плюс»
(AM1430)

С нашим мортгиджем ЛЕГКО!

% 2.99
5 YEARS FIXED

% 2.35
PRIME-1.10%
VARIABLE

Special Promo/ OAC, New business only, Not valid with any other offer or special promo. Prime =3.45% as of Jan 17, 2018,
Insured Mortgage, Owner Occupied Property Purchase or Transfer Only. Rates are subject to change at any time without further notice. .

2180 Steeles Ave West, Suite 204
Concord ON L4K 2Z5

1.855.761.7001

WWW.MORTGAGELEGKO.com

Последние изменения в канадском законодательстве о трастах и имуществе часть 3

Согласно Закона Канады о подоходном налоге (The Canadian Income Tax Act) большинство личных трастов считаются дающими право распоряжаться их основными активами в 21-ю годовщину траста, и каждый 21 год после этого обращает все накопленные доходы от прироста капитала в прибыль. После этого необходимо платить подоходный налог. Без фактического распоряжения это часто становится проблемой, так как трасту может не хватить достаточных ликвидных активов, чтобы заплатить любой причитающийся налог. Часто, чтобы отложить применение налога, активы траста передаются выгодоприобретателю до 21-летия траста. Правило 21 года не распространяется на трасты "alter-ego" и совместно-супружеские трасты. Однако считается, что распоряжение имуществом траста происходит в случае смерти учредителя траста, в случае траста "alter-ego", или смерти умершего последним - учредителя траста или его супруга(-и) или партнера в гражданском браке, в случае совместного траста супругов. Если доверительное управление продолжится после любого из этих двух событий, будет считаться, что распоряжение активами траста происходит каждый 21 год. В случае, если будет сделан выбор в пользу траста "alter-ego" (не совместно-супружеского траста), правило 21 года будет применяться к трасту, и также, независимо от того, когда умрет учредитель траста, будет считаться, что траст может распорядиться своими активами по их справедливой рыночной стоимости в свою 21-ю годовщину. Кроме того, активы не могут передаваться в траст на основе отсрочки уплаты налогов.

Существует ряд преимуществ в использовании трастов "alter-ego" или совместно-супружеских, включая:

- минимизацию профессиональных расходов, поскольку в случае смерти может уже не потребоваться подтверждение завещания;
- минимизацию судебных споров по имуществу;

- возможность защиты активов; и
- меньший риск утратить или забыть активы, переданные в доверительное управление при жизни налогоплательщика.

Хотя все это важные причины для создания "alter-ego" или совместно-супружеского траста, наиболее распространенными причинами для создания подобных трастов являются:

- минимизация налога на управление имуществом после смерти;
- конфиденциальность распределения имущества в случае смерти и стоимости активов по смерти;
- оперативное распределение активов в случае смерти;
- эффективный и действенный способ распоряжения международными активами;
- эффективное управление активами в случае утраты умственной дееспособности;
- возможности для межпровинциального налогового планирования. Выгоды налогового планирования, связанные с этими типами трастов, будут обсуждены ниже.

Говоря о межпровинциальном планировании трастов в пределах Канады, следует упомянуть о подразделах 104(13.1) и 104(13.2) Закона Канады о подоходном налоге (The Canadian Income Tax Act), согласно которым, доход от траста "alter-ego" или совместного траста супругов, облагался налогом в доверительном управлении, а не в руки его бенефициаров. Поэтому могут быть применены провинциальные низкие налоговые ставки.

Для успешного межпровинциального налогового планирования, правило присвоения доходов, описанное в подразделе 75(2) вышеуказанного Закона, не может применяться к трасту "alter-ego" или совместно-супружескому трасту в любое время. Данное правило применяется, когда лицо передает свою собственность в траст, при условии, что

- собственность может вернуться к этому лицу;

- это лицо может определить, кто может стать правопреемником собственности; или

- собственностью нельзя оперировать без его согласия или нужно оперировать только по указанию этого лица. Если применяется это правило, все доходы, прибыли и убытки от траста будут отнесены на счет передающего лица. Правило перестает применяться в случае смерти налогоплательщика, или если налогоплательщик перестает быть резидентом Канады в целях налогообложения. Неудивительно, что подраздел 75(2) будет применяться к большинству трастов "alter-ego" и совместных супружеских трастов: поселенец будет бенефициаром капитала и/или будет иметь право контролировать трастовое имущество. Как следствие, все доходы и прибыли будут отнесены на счет передающего лица. Для избежания применения подраздела 75(2) требуется, чтобы учредитель траста не являлся бенефициаром капитала. Учредитель траста также не должен быть единственным попечителем или попечителем, обладающим правом вето над решениями попечителя. Наконец, учредитель траста не может обладать полномочиями аннулировать доверительное управление. Кроме того, можно избежать применения правила путем предоставления кредита активов трасту на беспроцентной основе. Для обеспечения того, чтобы резиденция траста находилась в провинции с низким уровнем налогов, должен быть назначен попечитель в низконалоговой провинции, и мозговой центр и руководство траста должны находиться в низконалоговой провинции. Таким образом, учредитель траста должно оценить контроль, который он или она передают доверительному управляющему. Как правило, использование доверительного управляющего в низконалоговой провинции приведет к дополнительным расходам. Прецедентное право предполагает, что нет ничего изначально преступного в перераспределении доходов между провинциями или сравнении ставок.

DANKANYCH
LAW GROUP practicing in association

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

Евгений Данканич

Barrister & Solicitor, Notary Public, LLB

Tel: (416) 939 5615, (905) 597 4276

www.legim.ca

201-1750 Steeles Ave. W., Toronto, ON L4K 2L7

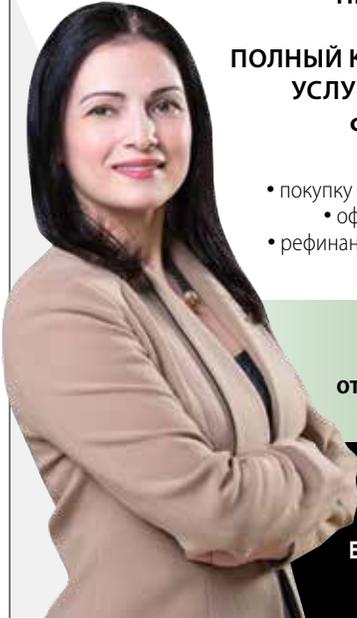
Ведём дела на русском, украинском, английском и французском.



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

BUSINESS FOR SALE

Asking price \$75,000



МАГАЗИН Русской Книги

Центральное месторасположение,
рядом русский продуктовый магазин!

Хороший доход, большой ассортимент товаров:
(книги, диски, сувениры)

**ХВАТИТ РАБОТАТЬ НА КОГО-ТО,
НАЧНИТЕ РАБОТАТЬ НА СЕБЯ!**

Звоните: 647.459.9459



Vadim Svetlov
Sales Representative

Email: vadim.svetlov@gmail.com
www.RealEstateForCanadians.com
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



Profitable Turnkey Business FOR SALE ONLY \$388,000



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





**Invest in Gold
and Silver Bullion**



- ♦ Coins
- ♦ Currency
- ♦ Collectibles



Protect Your Estate

Call Us!
(416) 229-4653

inquiries@aaronsignature.com

VISIT OUR STORE

4664 Yonge Street
Toronto, ON. M2N 5M1

www.aaronsignature.com



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.

FLORIDA REAL ESTATE



Офис в Торонто и Майами | Direct phone: 647-459-9459 | FloridaForIncome@gmail.com