



**Максим БАГИНСКИЙ,**  
Real Estate Broker, Investment  
Advisor. Web: [www.REMLIS.CA](http://www.REMLIS.CA)  
**416-832-8343**

Сегодня мне хотелось бы рассказать о новом проекте, который будет воплощаться в самом центре Торонто, и, по моему мнению, принесёт инвесторам очень хорошую прибыль. Особенно на этот проект должны обратить внимание те, кто не располагает большими деньгами, ведь в этом кондоминиуме будет много квартир-студий маленькой площади, по очень привлекательной цене.

Учитывая месторасположение проекта - в непосредственной близости к основной офисной застройке и близко к University of Toronto, именно небольшие квартиры здесь будут наиболее востребованы и принесут инвесторам наибольшую прибыль.

James Condos будет построен на пересечении улиц Richmond St West и Spadina Ave. Меньше, чем в 10 минутах пешком University Ave, где начинается район основной офисной застройки Торонто. До ближайшей станции метро менее 10 минут ходьбы. Ну, и самым главным фактором является близость крупнейшего университета Торонто - University of Toronto, куда пешком можно добраться примерно за 15 минут.

Торонтский университет, в котором учатся около 50 тыс. студентов со всего мира, разумеется, не может всех их разместить в своих

кампусах-общежитиях. А значит всё жилье, находящееся в пешей доступности, очень сильно востребовано.

Излюбленным местом для проживания студентов является район южнее университета, так называемый Entertainment District, где находится большинство развлекательных заведений Торонто. Аренда самой маленькой студии в этом районе превышает полторы тысячи



долларов в месяц. "James Condos" будет построен именно в центре этого района. Воплощать этот проект в жизнь будет один из крупнейших застройщиков даунтауна Торонто - Lamb Development, уже построивший многие амбициозные проекты, и славящийся своим неповторимым стилем современного дизайна.

При разработке проекта "James" застройщик провел исследование какие именно квартиры требуются в этом районе, и в итоге в новом кондоминиуме будет большое ко-



личество студий и малогабаритных квартир с одной спальней.

Кондоминиум будет состоять из 18-этажной башни, в которой разместятся всего 135 квартир. Разработкой внутренних интерьеров занимается известная дизайнерская компания "UNION31", что означает - отделка холлов и квартир будет выполнена на высшем уровне.

Строительство планируется начать весной и закончить в самом начале 2018 года.

Относительно самого района: места для строительства тут не очень много и в основном проводится точечная застройка не очень большими зданиями. Последние годы район устойчиво дорожает и нет сомнений, что эта тенденция продолжится в ближайшее время.

Цена студий в этом проекте начинается от 250 тыс., квартир с одной спальней - от 314,000 и двухспальных квартир от 459,000. Цены указаны с учётом 5% скидки, которую мы получили от строительной компании.

В настоящее время проект ещё не открыт и доступ к продажам имеют всего несколько брокеров. **Официально для так называемых брокерских VIP-продаж проект откроется 17 октября. По ценам на 5% выше, чем мы продаём сегодня.** Причём, в нашем случае мы имеем доступ ко всем квартирам в проекте. Контракты подписываются непосредственно в офисе застройщика на следующий день после резервации квартиры. Ниже приведена таблица расчёта инвестиции для квартиры - студии в этом проекте

#### PROJECTED ROI EXAMPLE FOR JAMES CONDO PROJECT

ROI EXAMPLE DURING CONSTRUCTION- STUDIO UNIT

PURCHASE PRICE - 249,900  
MARKET APPRECIATION (6% PER YEAR) - 47,735  
AREA APPRECIATION (2% PER YEAR) - 10,095  
EXPECTED PRICE ON COMPLETION (2018) - 307,730  
PROFIT- 57,870  
DEPOSIT 15%- 37,485  
ROI - 154% (3 YEARS), 52%- PER YEAR

#### RENTAL FIGURE (PROJECTED YEAR 2018)

PURCHASE PRICE - 249,900  
DOWN PAYMENT ( 20%)- 49,980 +  
CLOSING COST -10,950= 60,930  
MORTGAGE - 199,920  
MORTGAGE PAYMENT ( 2.5%)- 789 X 12= 9,468  
MAINTENANCE - 208 X 12= 2,496  
PROPERTY TAX - 135 X 12= 1,620  
TOTAL EXPENSES: 13,584  
RENT - 1550 X 12 = 18,600

CASH FLOW = 5,016  
MORTGAGE PAY DOWN ( YEAR 1)- 4,542  
MARKET APPRECIATION (6% PER YEAR FROM 307,730) = 18,464  
PROFIT- 28,022  
ROI - 46% PER YEAR

\*\*\* ROI CALCULATION FOR THE MARKETING PURPOSES ONLY AND NOT GUARANTEED

Как видите, деньги в этом проекте работают приблизительно под 50% годовых, как во время строительства так и при сдаче квартиры в аренду, что довольно большая редкость. Обычно ROI (Return on Investment) во время строительства существенно превышает аналогичный показатель в период сдачи квартиры в аренду. **Помимо 5% скидки, в цене до 17 октября мы также имеем улучшенную структуру депозита.** Наши клиенты могут приобретать квартиры в этом проекте с суммарным депозитом 15% ( 5%-30 дней после подписания контракта, 5% -120 дней и 5%- 365 дней.) Кроме этого, клиентам инвестирующим с нами, мы всегда предоставляем полный спектр услуг: бесплатный адвокат, сдача приобретённой квартиры в аренду, менеджмент, возврат HST и перепродажа квартиры по окончании инвестиционного цикла. Более подробную информацию по проекту James Condos можно получить на моём сайте [WWW.REMLIS.CA](http://www.REMLIS.CA) в разделе "Exclusive Pre-construction Condo Deals"

Для приобретения квартиры в этом проекте связывайтесь со мной по телефону 416-832-8343 или по электронной почте: [MBAGINSKIY@GMAIL.COM](mailto:MBAGINSKIY@GMAIL.COM)