

# Property & Finance Guide

August 2021  
Issue 69

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

## ПОЗДНО ЛИ ИНВЕСТИРОВАТЬ В БЭРРИ?



### WEST LINE CONDOS

CREDIT SCORE

LTB ИЛИ SMALL CLAIMS COURT

ЧТО НАДО ЗНАТЬ О MAN DOOR В ДОМЕ



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, Миссисаги, Этобико, Торонто, Вона, Ричмонд Хилла, Авроры и Ньюаркета.

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

[PropertyAndFinanceGuide@gmail.com](mailto:PropertyAndFinanceGuide@gmail.com)

Если вы пропустили какой-либо выпуск журнала, то заходите на сайт [www.PropertyAndFinanceGuide.ca](http://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 Мощкович

# Property&Finance Guide

**DIRECTOR**  
Alex Moshkovich

**EDITOR IN CHIEF**  
Alex Moshkovich

**DESIGN**  
Gala Vision

**MARKETING MANAGER**  
Gala Vision

**PROOF EDITOR**  
Lidia Ineshina

**PUBLISHER**  
Russian Guide Publishing House

T: 647-459-9459  
E: [propertyandfinanceguide@gmail.com](mailto:propertyandfinanceguide@gmail.com)  
W: [propertyandfinanceguide.ca](http://propertyandfinanceguide.ca)  
 [PropertyAndFinanceGuide](https://www.instagram.com/PropertyAndFinanceGuide)  
 [PropertyAndFinanceGuide](https://www.facebook.com/PropertyAndFinanceGuide)  
 [groups/PropertyAndFinanceGuide](https://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.



18



16

12

ISSUE 69 AUGUST 2021

# CONTENTS

**INVESTMENT & REAL ESTATE**  
6 Поздно ли инвестировать в Бэрри?

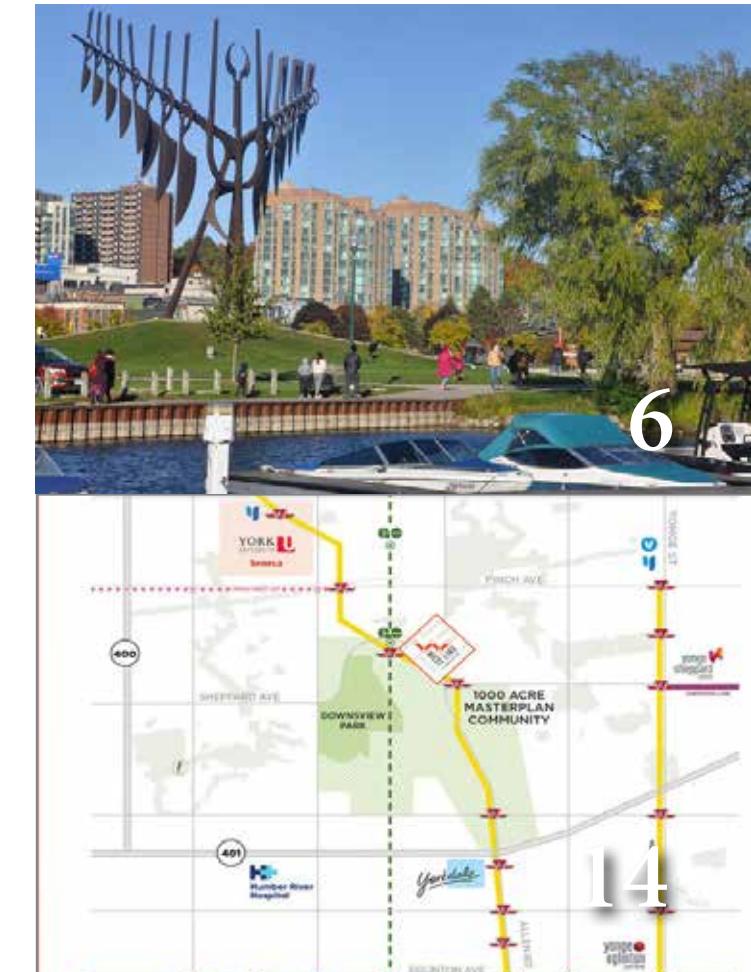
**LEGAL ADVICE**  
12 LTB или Small Claims Court

**CONDO**  
14 WEST LINE Condos

**FINANCE**  
16 Credit Score

**ABOUT HOME**  
18 Что надо знать о Man Door в доме

**STATISTICS**  
24 July 2021- Statistics  
25 Market Watch July 2021



CONTENTS



INSURANCE BROKER FOR ALL KIND OF INSURANCE PRODUCTS:

PERSONAL AUTO  
PERSONAL RESIDENCE  
RENTAL PROPERTIES  
INVESTMENT PROPERTIES  
COMMERCIAL AUTO  
LONG HAUL TRUCKING FLEETS  
COMMERCIAL BUSINESS  
GENERAL LIABILITY  
ERRORS AND OMISSIONS  
(PROFESSIONAL LIABILITY)  
BONDING  
LIFE INSURANCE  
CRITICAL ILLNESS INSURANCE  
DISABILITY INSURANCE  
GROUP BENEFITS INSURANCE

[WWW.LYONBUTLER.COM](http://WWW.LYONBUTLER.COM)

*Bela Kalininsky, R.I.B.(ONT)*

Tel: 416-913-0035 x112 Fax: 416-913-0038 Toll Free: 1-877-730-9915  
[bela.kalininsky@lyonbutler.com](mailto:bela.kalininsky@lyonbutler.com) 3100 Rutherford Rd., Suite 401, Vaughan, ON L4K 0G6

## TORONTO INVESTOR **FORUM**

9 Сентября, 2021 @ 19:00

ПОСТРОЕНИЕ СТРАТЕГИИ  
ИНВЕСТИЦИЙ НА  
2021-2022 ГОД

ПРОГНОЗ НА ОСЕНЬ 2021 ГОДА.  
КАК ПОЛУЧАТЬ МОРТГИДЖ НА КАЖДУЮ  
СДЕЛКУ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

[TorontoInvestorForum.com](http://TorontoInvestorForum.com)

**FREE WEBINAR**



# Поздно ли инвестировать в Бэрри?

Рынок жилья развивается очень быстро, и цель моих статей, семинаров и ТВ программ - рассказать инвесторам как начинающим, так и опытным, о том:

- где покупать;
- какую недвижимость стоит покупать;
- какая цена выгодна для получения дохода от аренды;
- как получить финансирование на каждую сделку.

В данной статье мне хотелось бы осветить указанные вопросы применительно к Бэрри, расположенному к северу от Торонто, на озере Симко. Это красивый канадский город, в котором проживает более 147 тысяч человек, и он постоянно развивается. Фактически, Бэрри превратился в спальный район Торонто, поскольку все больше людей переезжают на север, используя удобную коммуникацию с Торонто через GO Transit или через 400 шоссе. А сегодня, когда многие перешли на удаленную работу, то необходимость поездки в офис вообще отпала. Еще одна привлекательность Бэрри в том, что он является «воротами в коттеджный поселок». Поэтому, для тех, кто любит проводить лето у озера на севере, а зимой наслаждаться зимними видами спорта, Бэрри просто идеален.



## ЗАТРАТЫ НА ДОМ:

1. Налоги	\$350 в месяц
2. Страховка	\$130 в месяц
3. Выплаты по мортгиджу	\$2,070 в месяц
4. Итого затраты	\$2,550

## ДОХОД:

1. Рента	\$4,050 в месяц
2. Доход	\$1,500 в месяц

сдается за \$2,400-\$2,500, значит, инвестор получит доход на \$1,000 выше. Кроме того, в Бэрри уже давно легализован процесс перестройки домов в дуплексы, который принесет вам удвоенный доход.

## РАССМОТРИМ ПРИМЕР:

Отдельно стоящий дом стоимостью около \$750,000 переделывается в 2-3-х комнатную квартиру на 1-ом этаже, которая сдается за \$2,300, и, в дополнение к этому, переделывается бейсмент под вторую квартиру. На это будет потрачено около \$45,000-\$55,000. По завершении строительства бейсмент сдается в аренду за \$1,750. Рассмотрим реальные расходы и доход:



При этой стратегии вы уже зарабатываете \$18,000 в год, и ваш мортгидж выплачивается на сумму \$16,000 в год. Если цена дома вырастет всего на 6% (среднестатистический рост цен на недвижимость), то это означает дополнительную, пока, конечно, виртуальную прибыль в \$48,000 (дом стал дороже).

**Итак, инвестор заработал \$80,000, на инвестируемые \$200,000  
То есть ROI= 40% в год.**

Также Бэрри стал одним из первых городов Онтарио, который начал добавлять в жилую недвижимость дополнительные жилые дома (ADU), известные как садовые апартаменты. Таким образом, те, кто владеет

частными домами в Бэрри, практически могут перейти от одноквартирного дома к добавлению юридического вторичного апартамента в подвале, а также построить садовый домик на заднем дворе - это в общем сложности 3 сдаваемых в аренду единицы жилья вместо одного. Это огромное преимущество, и цифры говорят сами за себя. То есть, если дом обойдется вам даже в один миллион, то сдаваться он будет за \$6,000. В этом случае доход составит уже около \$2,500 в месяц.

Иными словами, два таких проекта - и вы на пенсии.

Нынешний рост населения Бэрри - это только начало. Город ожидает прирост населения более чем на 100,000 человек в последующие 20 лет. Муниципалитет Бэрри представил план интенсификации строительства жилья, чтобы удовлетворить растущий спрос на него (добавление садовых домиков к домам на одну семью - лишь один из его пунктов). Короче говоря, Бэрри стал очень привлекательным для инвесторов в недвижимость.

Какие типы недвижимости покупают инвесторы в Бэрри? Многие инвесторы по-прежнему покупают дома на одну семью в Бэрри. Это хорошие дома, в первую очередь, в хороших районах. Мы также видим массу инвесторов, приобретающих много дуплексной недвижимости для увеличения дохода. Что касается домов на одну семью, которые покупают или уже купили инвесторы, то их все чаще конвертируют в дуплексы. Наша команда уже конвертировала более ста таких домов. Это отличный способ существенно увеличить стоимость дома, а также и



получаемый доход.

Где покупают инвесторы? В отличие от других городов Онтарио, Бэрри на самом деле является довольно «безопасным» городом. В идеале, если вы инвестируете в дома на одну семью, то Южный Бэрри более желателен, потому что он ближе к Торонто. В последнее

время в Бэрри покупается не так много квартир для студентов, но купив рядом с колледжем или больницей, вы тоже не ошибетесь. Востребованные районы Бэрри - это юго-восток города, потому что там находятся сразу две остановки поезда, а большая часть населения едет в Торонто. В этих же районах имеется

множество магазинов и плав и, конечно же, близость к озеру Симко делает их еще более привлекательными.

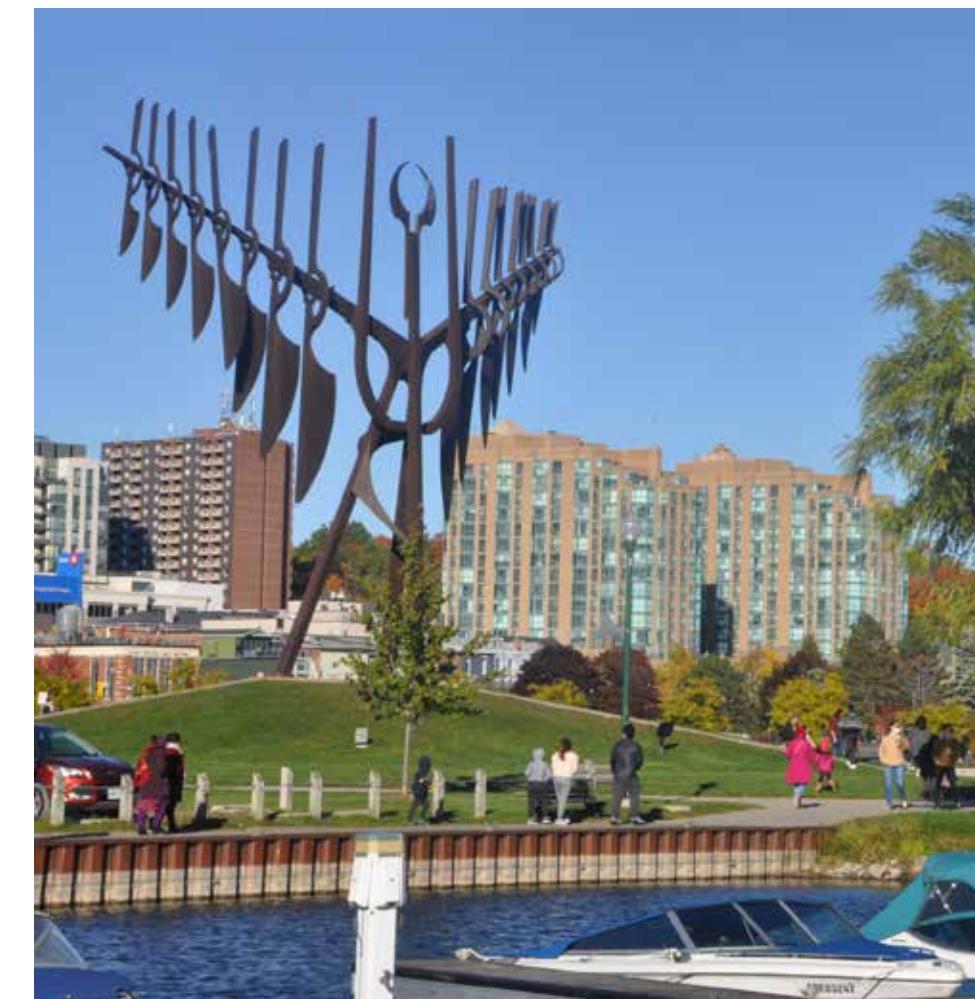
Каковы цены на жилье в Бэрри? Цены домов на одну семью составляют около \$600,000–\$700,000, а дуплексов - от \$700,000 до \$900,000. Таунхаусы сейчас начинаются с \$550,000.



Какова арендная плата сейчас в Бэрри? Дома на одну семью сдаются от \$2,400 до \$3,000 долларов в месяц, однако совсем недавно мы сдали за \$4,150 дом стоимостью \$850,000 (и это не дуплекс). Дуплексы (дома на одну семью со вторыми апартаментами) обычно приносят от \$2,000 до \$2,300 за верхний уровень и от \$1,600 до \$2,000 долларов за нижний уровень. Это, в общем сложности, \$3,600-\$4,300 в месяц.

Не трудно понять, что столь серьезные доходы от сдачи в аренду вскоре приведут к новому подъему цен на жилье в Бэрри. При таких раскладах следует, пока не поздно, инвестировать в Бэрри!

Понятно, что у каждого складывается своя особая экономическая и финансовая ситуация. И разным инвесторам подходят разные районы для инвестиций. Наша команда



работает в GTA, Гамильтоне, Ошаве, Питерборо, Бэрри, Орилие. Именно поэтому я предлагаю всем желающим свою помощь и для этого провожу бесплатные консультации по разработке индивидуальной стратегии, учитывающей все возможности и условия финансирования инвестиций. Мы не просто покупаем дома, мы воплощаем мечту о финансовой свободе, а для этого нужен план. Воспользуйтесь моим предложением, назначьте со мной встречу ONLINE, и мы построим для вас оптимальный индивидуальный план!

[FreeMeetings.ca](http://FreeMeetings.ca)

И помните: Ваше благосостояние и будущее Вашей семьи в Ваших руках!



Если вам интересна тема инвестиций в недвижимость или просто хотите узнать больше о недвижимости и финансах, то вам стоит обратиться к журналу "Property&FinanceGuide". Дигитальный журнал находится на сайте:

[www.PropertyAndFinanceGuide.ca](http://www.PropertyAndFinanceGuide.ca)



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

e: [TorontoInvestorForum@gmail.com](mailto:TorontoInvestorForum@gmail.com)

Royal LePage Terrequity Capital  
Realty Inc., Brokerage

1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1  
416-495-4061

# York Region CONDOS

**ROYAL LePAGE**  
Terrequity Capital Realty \*BROKERAGE

**Anna Alexandrovski**  
REAL ESTATE BROKER

t: 647-969-5950 e: RealEstateForCanadians@gmail.com  
1 Sparks Ave #11, North York ON M2H 2W1  
Office: 416-495-4061



3 BEDROOM 2.5 BATHROOM END UNIT TOWNHOME IN A VERY SOUTH EAST OF BARRIE, TOP SCHOOLS, COMMUNITY CENTRE, MIN TO A LAKESHORE SIMCOE AND MORE



SOUTH BARRIE 4 BEDROOM TOWNHOUSE FINISHED BASEMENT



ATTENTION INVESTORS!! STUNNING CONDO WITH EXCELLENT TENANTS AND LAKE VIEWS! BEAUTIFUL 2 BED, 2 BATH CONDO STEPS FROM DOWNTOWN, THE BEACH, SHOPPING, & DINING!



2 BEDROOM 2 BATHROOM 807SQFT UNIT WITH PARKING AND A LOCKER FACING SOUTH WEST, BEAUTIFUL VIEW FROM THE BALCONY, STEPS TO A LAKE-SHORE WITH SHOPS AND TRANSIT



FIRST HOME BUYERS OR DOWNSIZING! 1 BEDROOM PENTHOUSE SUITE 940SFT BREATHTAKING SOUTH VIEW TO THE LAKE, 9FT CEILING, LOTS OF NATURAL LIGHTS, WINDOWS FLOOR TO CEILING, 2 UNDERGROUND PARKING SPOTS!



SOUTH EAST BARRIE 3+1 BEDROOMS 3 BATHROOMS TOWNHOUSE LISTED 650,000



**ROYAL LePAGE**  
Terrequity Capital Realty \*BROKERAGE

**Maryna Orzhekhevskaya**  
REAL ESTATE BROKER

Cell: 647.989.4545 | Direct: 416.495.2392  
e: marynaorzhekhevskaya@royallepage.ca  
1 Sparks Ave #11, North York ON M2H 2W1  
Office: 416-495-4061



Well-Maintained Bungalow With An All-Brick Exterior And A Covered Front Porch 2 Prime Opportunity For A Growing Family Or An Investor Featuring A Fully-Finished Basement With A Separate Entrance, A Kitchen, Two Bedrooms, And A 4-Piece Bathroom. **Potential To Convert Into a Legal Duplex!** Upper Apartment 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,200+\$1,600=\$3,800! Great Deal!



All Brick Bungalow For Home Buyers Wanting A Separate Space For Other Family Members Or Investors Wanting A Fully Detached Bungalow With A Separate Basement Entrance, 2 Kitchens, 2 Baths & Shared Laundry. Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 3Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,650=\$3,950! Woow!



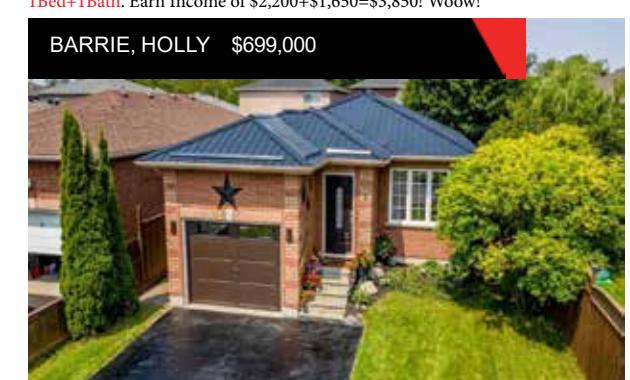
Attention Investors!, Potential For Legal Duplex!! Families, Or Multi-Generational Living! Perfect Opportunity With In-Law Capability & Incredible Income Potential! New Shingles & Large Backyard With An Interlock Stone. **Potential Rent! Upper Apt. 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath.** Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000!



Raised Bungalow With Finished Walk-Out Basement Offers 2 Bedrooms On The Main Level, Bright Eat-In Kitchen With Walkout To Large Deck. 9' Ceiling Height On Main Level, Main Floor Laundry. The Walk-Out Basement Is Bright With One Bedroom, Double Size Garage, Close To Schools & Amenities. **Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath.** Earn Income of \$2,200+\$1,650=\$3,850! Woow!



Potential For Legal Duplex!! Beautiful Bungalow In Sought-After Ardagh! Set On A Perfectly Manicured Lot With A Fully-Fenced Backyard Oasis Complete With An In-Ground Saltwater Pool & Deck With A Pergola! Carpet-Free Interior With 9Ft Ceilings & Flowing Floor Plan. Good-Sized Bedrooms & Main Floor Laundry. **Potential Rent! Upper Apt. 2Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath.** Earn Income of \$2,200+\$1,600=\$3,800!



Quality Built Helicon All Brick Bungalow In Desired South End Barrie W/ Separate Entrance & In-Law Potential! Combined Dining & Living Rm, Ideal For Entertaining Family & Friends! Plenty Of Natural Sunlight Throughout. Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,200+\$1,700=\$3,900! Woow!

**BARRIE HOT DEALS**

# LTB или Small Claims Court



В начале этого года мы рассказывали вам о грядущих изменениях в Residential Tenancy Act. Чего мы не знали на тот момент – это когда они вступят в силу. И вот этот день объявлен: 1 сентября. Для русскоговорящего человека эта дата ассоциируется с началом чего-то нового. Это может быть новый учебный год, приходового учителя или открытие нового учебного заведения. Вот и в случае полюбившегося нам закона, его изменения вступают в силу с 1 сентября, и к ним надо быть готовым.

Участники процессов в Борде должны помнить, что формы L2 and T5 старого формата принимаются только до 30 сентября, после чего в обиходе будут измененные формы нового образца.

Rule 3 – в этом правиле добавилось удобная для всех опция отправлять документы друг другу по email. Условие только одно – стороны заранее согласились на такой вид общения и получения документов.

Rule 4 - благодаря вышеуказанному правилу, Борд поменял и свои внутренние правила и стал принимать иски по email.

Rule 5 – ну, и как следствие предыдущих двух правил, приглашение в суд тоже может быть отправлено по email.

В оборот войдет новая форма для иска – L10. L10 – форма «Заявление на взыскание денег с бывшего квартиранта». Данную форму можно будет подать на бывшего квартиранта в течение одного года после того, как он/она съедет. Такое заявление стоит \$201. Вам необходимо самостоятельно доставить ваше зарегистрированное заявление в Борде вашему бывшему квартиранту не позднее, чем за 30 дней до слушания. А сертификат о доставке заявления квартиранту должен быть зарегистрирован в Борде не позднее, чем за 20 дней до слушания.

Сегодня с этой схемой могут возникнуть проблемы, пока мы находимся на границе двух юрисдикций. Дело в том, что до 1 сентября, если квартирант съехал, то его задолженность можно будет взыскать только через Small Claims Court, исключение, если вы успели подать L1 до того, как квартирант съехал. А вот после 1 сентября, Small Claims Court теряет юрисдикцию, так как все вопросы, связанные с квартирантами, переходят в эксклюзивную юрисдикцию Борда.

Итак, если квартирант съехал до 1 сентября – то вам в Small Claims Court; если квартирант съехал после

1 сентября – то вам в LTB.

Напоминаю, что ужесточаются условия рассмотрения N12 для своего пользования и для личного пользования покупателями. Владельцу надо будет доказать, что квартира/дом будут использоваться для проживания. (Например, утверждение о том, что в бейсменте будет построена музыкальная студия – не пройдёт). Напоминаю, что при подаче такого нотиса необходимо заплатить квартиранту 1 месяц аренды. Если же вы нотис подаёте по причине того, что покупатель хочет вселиться, то одновременно с нотисом необходимо сразу же вручить квартиранту affidavit от покупателей, о том, что они там собираются жить. И в этом случае вам также придётся выплатить 1 месяц аренды. А теперь – барабанная дробь... В тот момент, когда вы подаёте L2 на основании N12 или N13, вы будете вынуждены раскрыть все ваши прежние выселения квартирных за последние 2 года, особенно, по причине N12 или N13, не важно, из какой из ваших квартир/домов.



По вопросам, связанным с Landlord and Tenant Disputes, обращайтесь к  
**EVP Legal Service**

**416-8544957**

*The Art of Defending Your Interests*



Elina Vasilieva  
Paralegal  
c: 416.854.4957  
EVP LEGAL SERVICE



Zotov - Fridman LLP  
Barristers & Solicitors

**REAL ESTATE LAW**

- Purchases, Sales, Refinance
- Independent Legal Advice

**WILLS AND ESTATES**

- Wills
- Powers of Attorney
- Estate Administration

**BUSINESS LAW**

- Contracts / Leases
- Incorporation
- Business Purchase and Sale

**NOTARY AND COMMISSIONING**

- Notarization of Documents
- Commissioning of Affidavits
- Statutory Declarations
- Travel Consent for Children

*We Speak Russian and Hebrew*

[zotovfridman.com](http://zotovfridman.com)  
tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294

office@zotovfridman.com  
MARTHA ZOTOV AND ALEX FRIDMAN



**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](mailto:svaliyeva@ynlclaw.com) Web: [www.valiyevalaw.com](http://www.valiyevalaw.com)

## CONDO

Ведущий рубрики Максим Багинский

# WEST LINE Condos



Сегодня я хочу рассказать о новом отличном инвестиционном проекте, который мы будем продавать во второй половине августа. Но сначала - несколько слов о рынке кондоминиумов в целом. Рынок кондо полностью оправился от кризиса 2020 года, с февраля этого года цены начали подниматься, и за первые 7 месяцев 2021 года они в среднем выросли на 12%. Всё лишнее инвентори, скопившееся на вторичном рынке в конце прошлого года, полностью раскуплено. Цены на аренду тоже быстро отыгрывают прошлогодний провал. Они ещё несколько ниже, чем то что мы видели до пандемии, но, учитывая, что в сентябре планируется полное открытие

границы и в Торонто устремится огромный поток людей, у меня нет сомнения, что цены на аренду в скором времени не только достигнут прошлого максимума, но и уйдут вверх. Я не вижу ни каких индикаторов, указывающих на то, что рост цен на квартиры хотя бы стабилизируется в обозримом будущем. Во время пандемии цены на отдельно стоящие дома взлетели до небес, а цена квартир, наоборот, стояла на месте, и сейчас, когда на рынке домов явно наступила стагнация, кондо отыгрывают своё. По моему мнению, в последующие два года мы увидим устойчивый рост в этом сегменте недвижимости.

Возвращаясь к проекту West Line, о котором я упомянул в начале статьи, следует сказать о месте его будущего строительства. Это один из самых перспективных районов Торонто. Два года назад в районе Downsview Park мы уже продавали два проекта, строительство которых сейчас идёт полным ходом. Получив тогда от городских властей предварительные планы будущей застройки района, я подробно рассказывал о тех изменениях, которые тут ожидаются. Я считаю, что весь этот район - это просто клондайк для инвесторов, вкладывающих в кондоминиумы на начальном этапе строительства. Те, кто приобрели

квартиры в продававшихся тогда проектах Downsview Park и Kelley Condos, уже сегодня имеют отличный прирост стоимости, но самое интересное впереди.



Если два года назад изменения в районе были только планами городских властей, то сегодня часть проектов уже полностью одобрена, другие же находятся в финальной стадии согласований, и нет сомнений, что уже в следующие 2 года тут начнётся «Стройка Века», и инвесторы, вошедшие в этот район в самом начале строительства, в будущем получат великолепную прибыль. По мере грандиозного строительства, которое тут запланировано, каждый выходящий в этом районе проект будет всё дороже и дороже.

Район Downsview Park - это 1000 акров территории, на которой ранее располагался аэропорт, - два с половиной года назад был продан крупному инвестиционному фонду PSP Investments, в управлении которого находятся миллиарды долларов. Они же, в свою очередь, вошли в партнёрство сразу с несколькими крупными застройщиками Торонто, и скоро тут закипит масштабная стройка.

Задройка Downsview Park - это самое большое Master Plan Community, которое когда-либо строилось в Канаде. К примеру, то, что было построено до сегодняшнего дня, - это Cityplace в даунтауне площадью 44 акра, Regent Park - 69 акров, Transit City в Vaughan - 100 акров, Square One в Mississauga - 130 акров и, наконец, Downtown Markham площадью 243 акра. Master plan community сегодня пользуются повышенным спросом у покупателей. Мы провели анализ вопроса, на сколько больше дорожает недвижимость, расположенная внутри

централизованной застройки, и пришли к выводу, что за 4-5 лет строительства подорожание в таких застройках на 11% больше, чем в отдельно стоящих комплексах.

Задройка Downsview Park по своему размеру равна части даунтауна Торонто. Чтобы понять, что такое 1000 акров, достаточно представить себе квадрат, очерченный границами Spadina Av до Young St с запада на восток и с Front St до

Транспортная доступность района тоже уникальна: в пяти минутах ходьбы сразу две станции метро - Sheppard West и Downsview Park. Причём станция Downsview Park это ещё и пересадочный узел, где сходятся линия метро и линия GO поезда. Общественным транспортом от этого района до Union Station в даунтауне Торонто можно будет добраться за полчаса. Всего в двух остановках на метро York University, где на сегодня работают 7,000 человек и обучается более 55,000 студентов. Близость основных хайвеев также позволяет быстро добраться до любой точки в GTA. Специалисты уже присвоили району максимальный уровень транспортной доступности.

Проект West Line - это первое здание в районе. Это будет 14-ти этажный кондоминиум, рассчитанный на 424 квартиры, в котором будут квартиры разных площадей - от небольших 1 BR до просторных 3BR квартир. По моему мнению, район Downsview Park входит в ту стадию, когда инвестиции в квартиры на этапе котлована тут просто обречены на успех. Я не сомневаюсь, что в самом ближайшем времени район перейдёт в супер дорогую категорию, и цены тут взлетят до небес.

Проект, который будет воплощать в жизнь один из самых крупных и надёжных застройщиков Торонто - CentreCourt, выйдет в продажу во второй половине августа. Окончание строительства запланировано на 2025 год. В ближайшее время мы проведём онлайн презентацию этого проекта. Регистрируйтесь на странице проекта West Line condos на нашем портале [www.newGTAcondos.com](http://www.newGTAcondos.com), и вы будете первыми, кто узнает все подробности о проекте до того, как начнутся официальные продажи. Мы имеем VIP доступ к этому проекту, и наши клиенты смогут приобрести квартиры со скидкой и собственными условиями контракта. Не упустите свой шанс быть первыми!

## Maxim Baginskiy

Broker of Record, Right At Home

Realty Investments Group Brokerage

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

Broker of Record  
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 Эсаймента (нет на MLS® SYSTEM)
- Помогаем получить финансирование

## Developers Approved PLATINUM BROKER

### ПРОВОДИМ ВЕБИНАРЫ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ.

РАСПИСАНИЕ ВЕБИНАРОВ, А ТАКЖЕ ИНФОРМАЦИЯ О НОВЫХ ПРОЕКТАХ.

АРХИВ СТАТЕЙ И ТЕЛЕПЕРЕДАЧ  
НА САЙТЕ

**NEWGTACONDOS.COM**

Right At Home Investments Group Brokerage  
Head Office: 895 Don Mills Rd 206B-2 Toronto, ON M3C 1W3  
Phone: 647-288-9422 Presentation centre: 10376 Yonge St, Unit 306,  
Richmond Hill, ON L4C 3R8, Phone: 416-832-8343

NAME YOU KNOW AND TRUST

# CREDIT SCORE



Наличие хорошей кредитной истории важно для получения финансирования и всегда должно быть предметом первостепенной важности.

Чтобы получить доступ к самым низким ставкам по ипотеке, вам необходимо показать, что вы являетесь ответственным заемщиком и всегда будете вовремя вносить платежи по ипотеке. Ваш кредитор рассмотрит вашу кредитную историю:

## ОПЛАЧИВАЕТЕ ЛИ ВЫ СВОИ СЧЕТА ВОВРЕМЯ?

## СКОЛЬКО ВЫ ИСПОЛЬЗУЕТЕ ДЕНЕГ ПО КРЕДИТНЫМ КАРТАМ?

Эти привычки отражаются в вашем кредитном рейтинге. Чтобы даже иметь кредитный рейтинг, вам понадобятся два источника кредита, например две кредитные карты или кредитная карта и кредитная линия, каждая не менее двух лет должна быть открыта.

Этот важный фактор в ваших переговорах по ипотеке и полностью

находится в вашей компетенции.

Если вы начнете прямо сейчас следить за вашей кредитной историей, ваш рейтинг будет быстро улучшаться -

## BOT ЧТО ВАЖНО:

Оплачивайте каждый счет вовремя. Возьмите на себя обязательство никогда не допускать просрочки платежа.

Не тратьте деньги на свои кредитные карты. Используйте правило 50%. Если ваш лимит 5000 долларов, никогда не позволяйте карте превышать 2500 долларов.

Не подавайте заявку на получение кредита слишком часто.

Когда вас спрашивают: «Не хотите ли вы подать заявку на получение карты магазина, чтобы сэкономить на покупке?» Не делай этого. Эти шаги могут быть ловушкой для кредитной вашей истории.

Никогда не позволяйте себе пропускать платежи по счетам, даже если они на небольшую. Эти черные отметки на вашем кредите трудно стереть. Если это произошло, будьте готовы объяснить, почему, и убедитесь, что они оплачены полностью и переданы в Equifax.

Если вы когда-либо были банкротом, у вас будут дополнительные проблемы. Вам нужно будет показать документы подтверждающие что вы платите свои счета вовремя за два полных года. И вам нужно будет доказать что вы восстановили кредит после банкротства, с как минимум двумя кредитными позициями и двухлетней историей удовлетворительного погашения. Сильный доход и предоплата поможет. У меня есть доступ к кредиторам, которые специализируются в этой ситуации.

Если вам нужно улучшить свой кредит, свяжитесь с нами для обзора вашей ситуации и за советами о том, как повысить ваш кредитный рейтинг.



Anastasiia Pestoniuk  
Mortgage Agent  
c: 647.702.9931  
e: anastasiia.pestoniuk@migroup.ca

Mortgage Intelligence Inc.  
Brokerage #: 10428  
420 - 2100 Derry Rd. W,  
Mississauga, ON L5N 0B3

Condo in Windsor Lassalle ON

**CONDO APARTMENTS**  
from \$240,000  
Closing in 2023-2024.  
Great Cash Flow & ROI

2 storey townhomes in Ottawa

**2 STOREY TOWNHOMES**  
from high \$600,000  
Closing in 12 months

Angus closing 2023

**FOR SALE**

Assignment, 4 bedroom, 2 car garage detached home on quiet crescent

Interested in Assignment Purchase

**INTERESTED IN**

Interested in Assignment Purchase in Toronto or York region

Costa Rica

**FOR SALE**

Dream House in the best community. exclusive access to everything what matter

Nepean Ottawa

**FOR SALE**

1 year old 3 bed 3 bath freehold corner townhome, lots of upgrades



FOR DETAILS PLEASE CONTACT

ROYAL LePAGE  
Terrequity Capital Realty

**Vadim Svetlov**

BROKER

**DIRECT: 416.830.7129**

Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.

**OFFICE: 416.495.4061**

# Что надо знать о MAN DOOR в доме

Сколько раз в течение дня вы проходите мимо этой двери и, по-видимому, до сих пор не задавались вопросом, почему она выглядит не так, как все остальные двери в вашем доме?

Сегодня я расскажу вам о необходимых свойствах двери, которая есть в большинстве домов. Она называется Man Door - дверь между домом и гаражом.

Снег, дождь, холод или жара нам совсем не помеха, если мы заходим в дом прямо из гаража, а не в обход через гаражные двери. Точно также дела



МЕТАЛИЧЕСКИЕ ЛИСТЫ



РЕЗИНОВАЯ ПРОКЛАДКА

газы, которые производят ваша любимая машинка, никоим образом не должны проникать в дом. Именно поэтому по всему ободку этой двери должна быть приклеена специальная резиновая прокладка, максимально защищающая ваше жилище от проникновения выхлопных газов.

Для этой же цели существует и Self-Closer ("доводчик"), автоматически закрывающий дверь. Безусловно, открытие двери с доводчиком намного сложнее, чем обычной. Ее невозможно открыть толкнув ногой. Маленьким детям подчас тоже нелегко с ней справиться. Но овчинка стоит выделки.

Именно резинка на двери и доводчик смогут уберечь вас от катастрофических последствий в случае распространения газа или проникновения дыма в дом при пожаре в гараже.

Во-вторых, во многих юрисдикциях, Man wDoor должна быть, как минимум, дверью наружного типа, если не огнестойкой. По различным стандартам, при возникновении пожара в гараже эта дверь должна противостоять огню в течение, по меньшей мере, 20 минут. Если дверь установлена в соответствии



обстоят и с мусором, который легко выбрасывается в большое мусорное ведро, лишь слегка приоткрыв эту самую Man Door.

Но, как вешает нам народная мудрость, «жизнь – это не всегда попутный ветер».

Двери между домом и гаражом могут нарушить класс пожарной безопасности или газонепроницаемость, если они не соответствующего типа и не установлены должным образом:

- двери должны быть плотно прилегающими и защищенными от атмосферных воздействий;
- в большинстве юрисдикций требуется установка доводчика;
- 6-тидюймовая ступенька от пола

со стандартами, кроме вышеуказанных требований, с обеих сторон она будет прошита металлическими листами. Это легко проверить постучав по ней.

## Полезный факт

Во время землетрясения прятаться стоит в дверном проеме. Это касается и других разрушительных природных явлений. Дверные проемы способны выдерживать обрушающиеся грузы. Хочу отметить, что открытие и закрытие дверей обеспечивают дверные петли, от качества которых во многом зависит нормальное функционирование самой двери.

## Интересный факт:

Металлические входные двери подразделяются на 13 классов безопасности. Дверные конструкции 6-7 класса безопасности повсеместно встречаются в банковских хранилищах. Стальная дверная система 13 класса безопасности имеется только в США (в Форт Нокс).

Форт Нокс представляет собой хранилище американских золотых



проверять страховую компанию в случае возникновения пожара в гараже и распространения его на последствии.

## Подведем итоги

Потратьте 3 минуты вашего драгоценного времени, подойдите к вашей единственной и неповторимой Man Door и проверьте всего лишь 3 вещи:

1. Наклеена ли по периметру двери резиновая прокладка ( обратите также внимание на ее состояние)
2. Есть ли на двери Self-Closer ("доводчик")
3. Прошита ли дверь металлическими листами с двух сторон.

До встречи в следующем выпуске!



запасов. Поэтому охраняющая его стальная конструкция выглядит более чем надёжной. Вес двери составляет 22 тонны. Она имеет толщину 100 см. Входную дверь для охраны золотого запаса Соединённых Штатов Америки варили по секретной технологии. Она сделана из 7 слоёв стали.

Одно из первых, что будет

дом, это – соответствовала ли Man Door требованиям стандартов пожарной безопасности. Некоторые муниципалитеты вообще считают, что двери, ведущие непосредственно из гаражей в дома, пропускают токсичные газы и / или огонь в дома, поэтому не допускают установку таких дверей как на стадии строительства, так и в



Alex Slobidker

Real Estate Broker

416.684.4982

e: alex@slobidker.com

1 Sparks Ave #11, North York, ON M2H 2W1

Mortgage Broker

FSRA license # 12439

DLC Your Mortgage Choice



**ROYAL LePAGE**  
Terrequity Capital Realty BROKERAGE

**Alex Slobidker**  
Real Estate Broker

Cell: 416.684.4982 Office: 416.495.4061  
e: alex@slobidker.com

1 Sparks Ave #11, North York, ON M2H 2W1

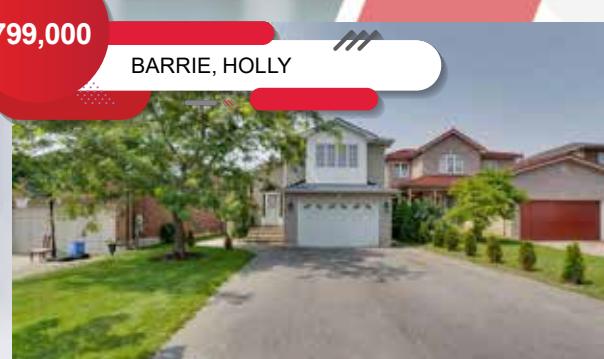


**ROYAL LePAGE**  
Terrequity Capital Realty BROKERAGE

**Alex Lvinskyi**  
Sales Representative

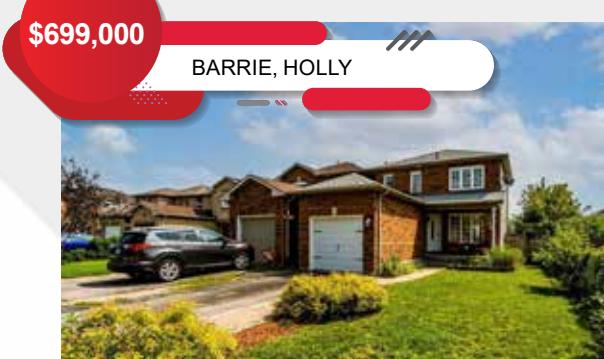
Cell: 647.449.7444 Office: 416.495.4061  
e: lvinskyi@hotmail.com

1 SPARKS AVE #11, NORTH YORK, ON M2H 2W1



**\$799,000**  
BARRIE, HOLLY

You Hit The Bulls Eye On This One.  
In Law Suite With Separate Entrance \* 9Ft Ceiling, Basement With Kitchenette



**\$699,000**  
BARRIE, HOLLY

Beautiful 4 Bedroom 3 Bathroom With 1826 Of Finished Space.  
Equipped With Security Camera, Smart Lock, Smart Thermostat.  
Kitchen Walk Out To Raised Deck, Spacious Back Yard, And Plenty Of Green Space



**\$775,000**  
BARRIE, NORTH

Beautiful First View 'Somerset' Model, All Brick, 2200Sq.Ft, 4 Bdrms, 2.5 Baths  
Fully Fenced Yard (Two Gates) With Lots Of Privacy



**\$1,355,000**  
TORONTO, YONGE/SHEPPARD

Gorgeous, Spacious, 1650 Square Feet And 9' Ceilings, Sun-Filled Penthouse Suite In  
The Heart Of North York!  
3 Bedrooms, 3 Bathrooms, And A Large, Open Balcony. Just Move In And Enjoy!



**\$449,500**  
PETERBOROUGH

3+1 Bedroom 2 bath Bungalow. Well Maintained Bungalow In The Desirable North End Of Peterborough On A Quiet, Family Street! This 3 + 1 Bedroom, 2 Bathroom, A Bright Kitchen, Formal Dining Room, And Large Living Room. The Lower Level Is Fully Finished And Has Great Potential For An In-Law Suite



**\$489,000**  
PETERBOROUGH

3+1 Bedroom 2 bath raised bungalow. Three Bedroom Brick Bungalow With Separate One Bedroom Inlaw Suite. Upper-Level Will Be Vacant As The Tenants Have Purchased A Home. Lower Level Is Tenanted And They Would Like To Stay



**\$569,900**  
PETERBOROUGH

2 bedroom, 2 baths, West End Retirement Bungalow. Well Maintained, Convenient Single Car Garage And Finished Lower Level. Great Central West End Location, Close To All Amenities, Shopping, Hospital, And Easy Access To Hwy 115



**\$599,900**  
PETERBOROUGH

Open Concept 2 Storey, 3 Bedrooms, 2.5 Bath With Dark Hardwood Flooring, 9 Ft Ceilings. Lower Level Has Been Professionally Finished With An In-Law Suite. Close To Trent University, Zoo, Trails, And Shopping



**\$329,000**  
BANCROFT

3 Bedrooms, 2 bathrooms. Lot And House Provide Privacy And A Beautiful View To Enjoy. Property Goes To The Creek And Includes Some Wooded Areas. This House Was Built Energy-Efficient With ICF Blocks And Radiant Floor Heat By A Local Contractor For His Own Personal Residence, Then He Moved To The States



**\$550,000**  
GLANMIRE LAKE COTTAGE

4 Bedrooms 2 Baths Waterfront Cottage On Private "Off The Grid" Lake. Amazing Bass Fishing. Note: This Is A Newly Built 24' X 36' Framed Only Structure With 8' X 36' Covered Porch Overlooking Picturesque Quiet Private Lake. Ready To Use Cottage With Working Toilet, Wet Certified Wood Stove, Completely Sealed Exterior, Ready For You To Complete The Interior At Your Pace, Taste, And Budget

# Our Complimentary Services

## FREE HOME EVALUATION

Confidential, no obligation, consultation will include:

Market value of your home and suggested list price, market analysis report with current real estate listings and recent sales activity in your neighborhood and discussion of which renovations and upgrades will give you the greatest return.

## COMPLETE HOME STAGING

Receive a comprehensive 3-step home staging service that includes a consultation, recommendations and final preparations to ensure your home is presented to its fullest potential and appeals to buyers.

## PROFESSIONAL PHOTOGRAPHY

Our professional photographers capture impeccable magazine-like photographs that make your property stand out from the competition

## 3D, HD VIDEO TOURS AND DRONE AERIAL VIDEOGRAPHY

Potential buyers will experience an open house, from the comfort of their home. Our professional videos result in more qualified buyers visiting your home. We have literally taken our service to new heights, capturing your property from above (where suitable). Give potential buyers the complete look of your entire property in full detail. Customized Feature Magazine of Your Property: Professionally designed full-color feature booklets showcasing your home make a striking and memorable impression. The booklets contain captivating photographs and detailed information about the property and area.

## SUPERIOR ONLINE & SOCIAL MEDIA EXPOSURE

Thousands of agents and potential buyers will have access to your listing through Realtor.ca, RoyalLepage.ca, brokerbay.ca, YouTube, Facebook, Kijiji, Instagram, and distribution email list.

## FULL SERVICE TEAM WORKING FOR YOU!

The Alex Moshkovich team consists of specialized individuals in property sales and negotiations, client care, marketing, administration, photography, videography, home staging and renovations, who is focused on delivering above and beyond results every step on the way.



**Alex Moshkovich**  
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



**Anna Alexandrovski**  
REAL ESTATE BROKER



**Maryna Orzhehovska**  
REAL ESTATE BROKER



**Vadim Svetlov**  
REAL ESTATE BROKER



**Shelly Blank**  
REAL ESTATE BROKER



**Alex Slobidker**  
REAL ESTATE BROKER



**Anna Fomina**  
SALES REPRESENTATIVE



**Marianne Svetlov**  
SALES REPRESENTATIVE



**Alex Lvinskiy**  
SALES REPRESENTATIVE



**Yulia Samsonova**  
SALES REPRESENTATIVE



**Tal Sivak**  
SALES REPRESENTATIVE



**Ilnar Akhmedjanov**  
SALES REPRESENTATIVE



**Maria Borisova**  
SALES REPRESENTATIVE



**Maxim Ness**  
SALES REPRESENTATIVE



**Mariya Ustymenko**  
SALES REPRESENTATIVE



**Ron Hovich**  
SALES REPRESENTATIVE

# July 2021 Statistics

Compared to July 2020



## Units Sold



-32.2% ↓

255

## Average Sale Price

↑ 26.3%

\$732,430



-32.5% ↓

560

↑ 31.5%

\$790,960



-14.9% ↓

9,390

↑ 12.6%

\$1,062,256

July 2021



### All Residential Homes

Units Sold 815

↓ -32.4%

Average Sale Price \$772,647

▲ 29.9%

### Barrie Detached Homes

Units Sold 169

↓ -38.8%

Average Sale Price \$823,909

▲ 31.1%

### Barrie Condominiums

Units Sold 38

↓ -11.6%

Average Sale Price \$492,926

▲ 18.2%

## Simcoe County 2021 Year-to-Date



6,645  
Total Units Sold



\$772,961  
Average Price

Prepared by: \_\_\_\_\_ Company: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_ Phone: \_\_\_\_\_

705-739-4650 bdar.ca



# Market Watch by the Numbers

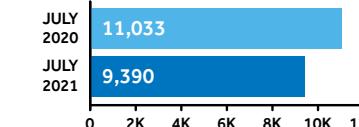
July 2021



### Total Residential Transactions

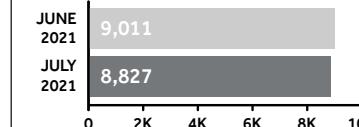
There were 9,390 sales in July 2021, down by 14.9 per cent compared to July 2020. On a seasonally adjusted basis, TRREB MLS® Sales were down by 2.0 per cent compared to June 2021.

#### Year-Over-Year



-14.9%  
compared to July 2020

#### Seasonally Adjusted\*



-2.0%  
compared to June 2021

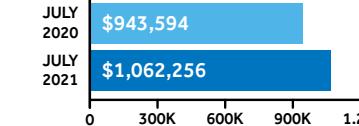
**“** First-time buyers, many of whom were slower to benefit from the initial recovery phase, remain very active in the marketplace. **”**

—Kevin Crigger, TRREB President

### Average Selling Price

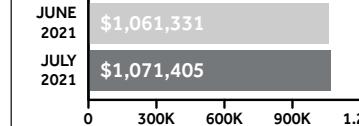
The average selling price in July 2021 was \$1,062,256 up by 12.6 per cent year-over-year. On a seasonally adjusted basis, the average selling price was up by 0.9 per cent over June 2021.

#### Year-Over-Year



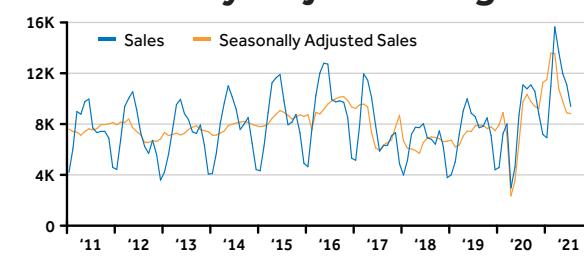
+12.6%  
compared to July 2020

#### Seasonally Adjusted\*



+0.9%  
compared to June 2021

### Seasonally Adjusted Figures



#### What is Seasonal Adjustment?

Seasonality refers to a monthly (or quarterly) pattern that occurs in roughly the same manner from one year to the next, e.g., sales are highest in the spring and lowest in the winter each year.

\*Preliminary seasonal adjustment undertaken by CREA. Removing normal seasonal variations allows for more meaningful analysis of monthly changes and underlying trends.

Brought to you by GTA REALTORS® and TRREB's MLS® System



**XPHOME INSPECTION**  
**YOUR HOME INSPECTOR**  
IS VASYL KHRYPAKOV  
647.981.8272  
xphomeinspection@gmail.com  
xphomeinspection.com

**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**

Как минимизировать налоги в **2021** году?

**STRESS FREE  
ACCOUNTING  
BOOKKEEPING  
INCOME TAX  
SERVICES**

Personal Self-Employed Corporation Partnership

Romanna Borylo, CPA

Acco CGA.ROBOR@GMAIL.COM CPA-ACCTAX.COM 416.471.7568

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

**Property & Finance Guide**

[groups/propertyandfinanceguide](#)

**DISCUSSION GROUP**

[www.PropertyAndFinanceGuide.ca](#)

По поводу размещение рекламы в журнале - звоните  
**647.459.9459**

**Are you looking for a GOOD DEAL?**

Take a look the website: [CapitalRealtyBrokerage.com](#)

- Power Of Sale
- Pre-construction projects
- History of recent sales
- Your home evaluation

Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc., Brokerage  
1 SPARKS AVE #11, NORTH YORK, ON M2H 2W1

**ROYAL LEPAGE**  
Terrequity Capital Realty

Direct: 647-459-9459  
Office: 416-495-4061  
CapitalRealtyBrokerage@gmail.com