

PropertyAndFinanceGuide.ca

# Property & Finance

September 2021  
Issue 70

## Guide

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

# КАК ЗАРАБОТАТЬ

## НА ИНВЕСТИЦИЯХ В НЕДВИЖИМОСТЬ

*в любом возрасте*



## РЫНОК КОНДОМИНИУМОВ ТОРОНТО: КАКОВЫ ПЕРСПЕКТИВЫ?

ВЛАДЕЕТЕ ОСНОВНЫМ МЕСТОМ ЖИТЕЛЬСТВА?  
ПОРА ВЛОЖИТЬСЯ В АРЕНДНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ!



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, Этобико, 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*

# 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

SEPTEMBER 2021

ISSUE 70

# CONTENTS



6



14

## INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Как заработать на инвестициях в недвижимость в любом возрасте

## LEGAL ADVICE

12 LTB или Small Claims Court

## CONDO

14 Рынок кондоминиумов Торонто: каковы перспективы?

## FINANCE

16 Credit Score

18 Владете основным местом жительства? Пора вложиться в арендную недвижимость!

## STATISTICS

24 August 2021- Statistics

CONTENTS



YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

# НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ



SUBSCRIBE



SUBSCRIBE

DON'T FORGET  
TO LIKE & **SUBSCRIBE**

▶ AlexMoshkovich



SENIOR ACCOUNT EXECUTIVE  
Lyon & Butler Insurance Brokers Ltd.

**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 3100 Rutherford Rd., Suite 401, Vaughan, ON L4K 0G6

# TORONTO INVESTOR FORUM

21 октября, 2021 @ 19:00



**КАК ПОВЛИЯЮТ  
РЕЗУЛЬТАТЫ ВЫБОРОВ НА  
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ  
В КАНАДЕ?**

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

**FREE WEBINAR**

# Как заработать на инвестициях в недвижимость в любом возрасте

В настоящее время мировая финансовая система, по мнению ведущих специалистов, находится в самом начале глубокого и всеобъемлющего кризиса. Безусловно, COVID-19, создавший во многих отношениях новую реальность окружающего нас мира, послужил основным триггером указанного процесса. Его негативное влияние на экономику и, в конечном счете, на каждого из нас не вызывает сомнений.

Но по какому сценарию развернутся события в экономической жизни Канады? Начнется ли массовая безработица, сопровождаемая банкротством многих бизнесов и растущей инфляцией? Что произойдет с рынком недвижимости и т.д. Пока вопросов больше, чем ответов. Пусть правительство решает эти проблемы на макроэкономическом уровне, поскольку в его руках соответствующий инструментарий.

А что же делать нам, обычным предпринимателям, бизнесменам и инвесторам? Прежде всего, не следует поддаваться панике. Для подавляющего большинства людей кризис является пугающей проблемой, но для немногих креативных личностей он открывает новые перспективы. Именно в этом ключе сегодня мне хотелось бы поговорить о том, как недвижимость может стать основой финансовой независимости личности практически в любом возрасте и при любой экономической конъюнктуре.

Для начала отмечу **ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ УСПЕШНОГО ИНВЕСТИРОВАНИЯ:**



1. Правильно подобранная команда профессионалов



2. Формирование наилучшей персональной стратегии инвестирования



3. Оптимальный выбор наиболее перспективных районов



4. Использование заемных денег



5. Отказ от убыточных проектов с сомнительным будущим

Приведем аргументацию значимости данных факторов.

**1** Несмотря на то, что исключительная важность вопроса подбора команды специалистов никем не подвергается сомнению и по этой теме существует множество различных полезных материалов, практика постоянно свидетельствует о том, что многие инвесторы с опозданием, а подчас и слишком поздно, осознают значимость проблемы, лишь столкнувшись с негативными последствиями непрофессиональных решений. Здесь можно провести аналогию с отношением к нашему собственному здоровью или к здоровью наших детей, когда мы оказываемся перед серьезным выбором в методах

лечения и, конечно, предпочтем мнение авторитетного профессора совету малоизвестного врача.

Так же и с инвестированием, когда вы доверяете большие суммы специалистам в расчете приумножить свой капитал. А как решить, может ли данный специалист (риэлтор, мортгидж-агент, бухгалтер, адвокат) реализовать ваши надежды и стремления? Ответ прост и очевиден - да, если это профессионал, который сам успешно инвестирует.

**2** Перспективный район должен соответствовать направлениям инвестирования. Так, например, если вы инвестируете в студенческое жилье, то университет или колледж должны находиться от него не более, чем в 15-

ти минутах ходьбы. Если же речь идет о доме, предназначенном под сдачу семье, следует обратить особое внимание на расположение детских учреждений, на транспортные коммуникации, предприятия торговли, питания и услуг. При этом всегда следует учитывать планы по развитию данного района.

**3** Оптимальная персональная стратегия строится с учетом как короткого, так и длительного сроков инвестирования. Одновременно предусматривается возможность "безболезненной" стратегии выхода в случае возникновения нежелательных обстоятельств. Подчеркну особую важность правильной разработки финансового плана и получения мортгиджа, которые комплексно учитывают и банковский процент, и штрафы при расторжении, и порядок обращения при выборе первого, второго и последующих банков.

**4** Использование заемных денег - мортгиджей и кредитных линий - особенно в нынешних условиях "дешевых" денег это, бесспорно, совершенно правильная тактика. Стараемся сберечь свои наличные для более целесообразного использования.

**5** Этот пункт выражает обязательное требование о том, чтобы ваша недвижимость обеспечивала CASHFLOW практически с момента ее приобретения. Таким образом, во-первых, вы сможете удлинить инвестиционный период и получить основной доход на росте цены недвижимости; а во-вторых, банки охотнее пойдут к вам навстречу при выдаче очередных кредитов, поскольку доказана прибыльность ваших предыдущих инвестиций.



## СТРАТЕГИИ ДЛЯ ЛЮБОГО ВОЗРАСТА



Возьмем обычную молодую пару начинающих специалистов. Они, возможно, недавно поженились или решили иным способом вместестроить свое светлое будущее. Но мы понимаем, что при нынешнем состоянии экономики и уровне налогов среднестатистическая трудовая карьера не сулит особо радужных перспектив. И так, начнем.

Предположим, что у такой усредненной пары есть:

1. Сбережения в размере \$40,000.
2. Суммарная зарплата \$100,000 - \$120,000 в год.

Допустим, они покупают дом за \$550,000, в котором будут жить сами и сдавать бейсмент. Обратимся к цифрам:

House price	\$550,000
Invested money	\$30,000
Renovations	\$45,000

Mortgage (including renovations)	\$582,400
Property tax	\$350
Utilities	\$350
Insurance	\$100
Rent basement	\$1500
Mortgage payment	\$2450
Cash Flow	-\$1750
Mortgage Down	\$1600
Total	-\$150

Как мы видим, наша молодая пара приобрела жилье и живет в нем практически бесплатно. Они сделали



House price	\$700,000
Mortgage old	\$526,000
New mortgage	\$560,000
Mortgage payment	\$2070
Utilities	\$350
Rent basement	\$1600
Tax and insurance	\$450
<b>Cash Flow</b>	<b>-\$1270</b>
Mortgage Down	\$1200
<b>Total</b>	<b>-\$70</b>

Перефинансируя свое жилье, они смогли получить деньги на следующий дом.

Теперь, сдав верхнюю часть своего первого дома, они покупают второй дом.

	2nd house	1st house
House price	\$700,000	\$700,000
Invested money	\$50,000	
Mortgage	\$728,000	\$560,000
Utilities	\$350	\$350
Insurance	\$100	\$100
Property Tax	\$380	\$380
Rent basement	\$1700	\$1600
Rent upper level	0	\$2000
Mortgage payment	\$3060	\$2070
Cash Flow	-\$2190	\$700
Mortgage down	\$2000	\$1200
<b>Total</b>	<b>-\$190</b>	<b>\$1900</b>



Таким образом, всего через 3 года наша пара не только имеет “бесплатное” жилье, но и получает заметную прибыль.

Проходит еще 3 года:

	3rd house	2nd house	1st house
House price	\$840,000	\$840,000	\$840,000
Invested money	\$168,000		
Mortgage	\$672,000	\$660,000	\$503,000
Utilities	\$400	\$400	\$400
Insurance	\$120	\$120	\$120
Property Tax	\$380	\$380	\$380
Rent basement	\$1900	\$1800	\$1700
Rent upper level	\$2200	0	\$2120
Mortgage payment	\$2480	\$3060	\$2070
<b>Cash Flow</b>	<b>\$720</b>	<b>-\$2160</b>	<b>\$950</b>
Mortgage down	\$1450	\$2150	\$1300
Total	\$2170	-\$10	\$1900

Итак, всего за 6 лет наша пара смогла купить 3 дома, иметь бесплатное жилье и зарабатывать \$4,060 в месяц.

С такими темпами они могут стать финансово независимыми уже через 10 лет.

Выше приведенные расчеты нами даны с учетом среднегодового роста цен 6% (согласно статистике, за последние 46 лет). Если же взять последние 12 лет, то статистика дает 8% подорожание, так что принятый нами показатель весьма консервативен. Однако, и при условии, что цены не будут расти, подобная

стратегия возможна путем накопления всего \$60000 для следующего дома. Есть много различных стратегий достижения желаемого результата. Все дело за вами - за вашим желанием и

решимостью его добиться.

Не существует недостатка денег, времени, опыта. Есть только одно - умение или неумение перестроить свое мышление для принятия правильного решения, и тогда, словно по волшебству, все необходимое вдруг появляется, да еще и в избытке.

В следующей статье, мы поговорим о стратегиях для 40-летних, 50-летних, 60-летних. Не существует ограничений по возрасту, а недостаток знаний мы легко устраним.



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 LePaige Terrequity Capital  
 Realty Inc., Brokerage  
 1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1  
 416-495-4061



**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

**SOUTH EAST BARRIE \$ 699,000**

3 BEDROOM  
2.5 BATH-  
ROOM



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 \$ 699,000**

4 BEDROOM  
TOWN-  
HOUSE



SOUTH BARRIE 4 BEDROOM TOWNHOUSE FINISHED BASEMENT

**CENTRAL BARRIE \$465,000**

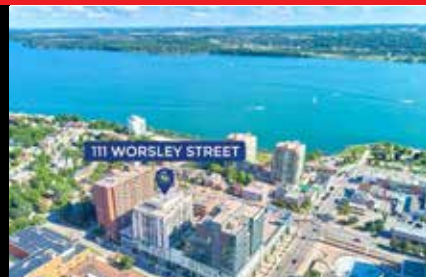
ATTENTION  
INVESTORS



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

**CENTRAL BARRIE - CONDO \$ 450,000**

2 BEDROOM  
2 BATHROOM



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

**LAKESHORE BARRIE \$344,900**

VIEW TO  
THE LAKE



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 \$ 650,000**

3+1 BEDROOMS  
TOWNHOUSE



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



**Maryna Orzhekhovska**  
**REAL ESTATE BROKER**

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

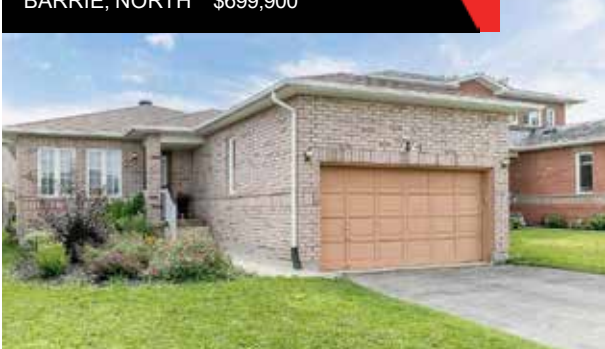


**BARRIE, NORTH \$699,000**



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!

**BARRIE, NORTH \$699,900**



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!

**BARRIE, PAINSWICK \$729,900**



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!

**BARRIE, SUNNIDALE \$774,900**



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!

**BARRIE, ARDAGH \$849,000**



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!

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



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!

# LTV 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, приход нового 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 LTV.

Напоминаю, что ужесточатся 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 пройдет). 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 квартирантов 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 Vasilyeva  
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)

[office@zotovfridman.com](mailto:office@zotovfridman.com)

tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294

MARTHA ZOTOV AND ALEX FRIDMAN



— THE LAW OFFICE OF —  
**SV 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 tranfer)

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)**

# РЫНОК КОНДОМИНИУМОВ ТОРОНТО: КАКОВЫ ПЕРСПЕКТИВЫ?

Возвращение рынка кондоминиумов большого Торонто в норму было стремительным. Ситуация изменилась всего за несколько месяцев: ещё полгода назад арендные ставки на квартиры во многих районах Торонто были ниже докризисных на 15-20%, а цены на квартиры в начале 2021 года были такими же, как и в начале 2020, а в некоторых районах даже ниже на 3-5%. Именно такую картину мы видели в начале этого года. Кто-то даже предсказывал крах рынка кондоминиумов, ссылаясь на то, что пандемия навсегда изменила нашу жизнь, большинство людей останется работать удалённо, магазины и рестораны будут в онлайн формате и жить в центре города станет неинтересно. Я же, наоборот, придерживался точки зрения, что после очень внушительного подорожания отдельно стоящих домов и таунхаусов из-за пандемии в прошлом году наступает эра кондоминиумов, и

на следующие пару лет это будет самый дорожающий сегмент недвижимости. На это указывал сразу ряд факторов. На эту тему вышло несколько моих статей, и те, кто прислушался к советам и приобрел квартиры в конце прошлого и начале этого года, уже сегодня в хорошем плюсе. Стоило правительству ослабить ограничения, связанные с пандемией, как квартиры в многоэтажных комплексах стали самым востребованным сегментом рынка. Цены начали расти просто на глазах, и сегодня в среднем цены уже на 14% выше цен начала года. Ставки аренды уже практически достигли докризисных, то есть подорожание составило 15-20% в зависимости от района. При этом не надо забывать, что на данный момент мы ещё далеки от полного окончания пандемии. Въезд в страну сегодня по-прежнему значительно ограничен и, скорее всего, будет оставаться таковым в ближайшие месяцы, но остановить

раскручивающийся маховик уже не сможет ничто. И мы находимся в самом начале нового витка поднятия цен. Спрос в сегменте кондо вернулся на рынок и далее будет только увеличиваться, так как на сегодня это самый доступный сегмент рынка недвижимости, а практически вылетевший для строительной индустрии год привёл к очень существенной нехватке квартир. Причём, по моему мнению, в будущем нас накроет сразу две волны резкого поднятия цен. Первая волна это то, что происходит сегодня, и продлится она около года. Вторая же будет примерно в 2025 году, когда должны были бы заканчивать строительство проекты, заложенные в 2020 году, которых мы так и не увидим из-за того, что в 2020 годы строительная индустрия была парализована и девелоперы не начинали новых проектов. Таковы реалии сегодняшнего дня и перспективы на будущее. Это, безусловно, огорчит тех, кто планировал покупку для себя или для детей, и этой категории покупателей медлить никак нельзя, поскольку мы ожидаем серьёзный скачок цен в ближайшие несколько месяцев как на рынке новостроек, так и на вторичном рынке квартир, и если вы собирались приобрести квартиру, то надо это делать как можно скорее.

Для инвесторов же, инвестирующих в квартиры на начальном этапе строительства, сегодняшняя ситуация просто клондайк, так как есть возможность собрать в пятилетний инвестиционный период сразу две волны подорожания, сегодняшнюю и ожидаемую в 2025 году. Плюс на рынок выходит сразу ряд проектов в районах массовой застройки, где меняются целые районы. Раньше такие проекты выходили в Торонто очень редко, и инвесторы подолгу их ждали,





так как доходность в них выше, чем в отдельно стоящих комплексах. Так что инвесторам все карты в руки: отличное время для покупки плюс на рынке есть, что покупать и, конечно, упускать такой шанс не стоит.

Некоторые аналитики предсказывали, что после открытия границ кондоминиумы буквально за год подорожают на 30%, ссылаясь на подобное подорожание в сегменте отдельно стоящих домов в прошлом году. Моё мнение, что вряд ли произойдет столь стремительное подорожание. В хороших районах GTA цены уже поднялись на 15% в этом году и примерно столько же я ожидаю в следующем, хотя это и в три раза больше среднестатистического подорожания в Канаде за последние 50 лет, на котором мы выстраиваем свои инвестиционные стратегии, тем не менее, это реалии сегодняшнего дня.

В действительности рынок кондоминиумов очень предсказуем, надо лишь уметь правильно анализировать факты и складывать из них общую картину, и я горжусь тем, что за 15 лет работы моей компании на рынке Торонто мы не допустили ни одной весомой ошибки. Все наши прогнозы довольно конкретны и попадают чётко в цель. Прогноз сегодняшнего дня - это две волны подорожания на квартиры в последующие 5-6 лет и поднятие цены до 2,000 долларов за квадратный фит площади на квартиры в центральных районах города за этот период. Так что небольшая односпальная квартира в даунтауне Торонто стоимостью в миллион долларов на сегодня это уже реальность. Кроме этого, я ожидаю непрерывный рост ставок на аренду в ближайшие годы: тут по моим прогнозам в следующие 5 лет мы увидим ставки аренды 6 долларов за квадратный фит площади и выше.

После относительно небольшого

количества проектов в первой половине этого года нынешняя осень явно порадует инвесторов: уже в самом начале сентября в продажу выйдут сразу два новых, отличных для инвестиций проекта, всего же за осенние месяцы наша компания будет принимать участие в продажах более чем 15-ти проектов. Если вы заинтересованы в покупке, пожалуйста, связывайтесь с нами заранее: на сегодняшнем рынке продажи проходят молниеносно, и для получения квартиры заявку надо отправлять заранее. Если у вас есть вопросы, на нашем портале [www.newGTACondos.com](http://www.newGTACondos.com) вы можете назначить онлайн консультацию. Кроме этого, если вы предпочитаете личную встречу в офисе, звоните мне по телефону 416-832-8343, и мы согласуем встречу у нас в Ричмонд Хиллс.

Инвестиции в недвижимость - это точная наука, и команда профессионалов компании Right At Home Realty Investments Group, включающая в себя агентов по недвижимости, лоеров, бухгалтеров и финансистов, поможет вам всё сделать правильно и избежать дорогостоящих ошибок. Работайте с профессионалами, и вам останется лишь наблюдать за приумножением ваших денег.

### **Maxim Baginskiy**

Broker of Record, Right At Home

Realty

[Investments Group Brokerage](http://www.newGTACondos.com)

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



NAME YOU KNOW AND TRUST

## 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 2068-2 Toronto, ON M3C 1W3  
Phone: 647-288-9422 Presentation centre: 10376 Yonge St, Unit 306,  
Richmond Hill, ON L4C 3B8, Phone: 416-832-8343

# 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 -

## ВОТ 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 задва 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 \$325,000

Closing in 2023-2024.  
Great Cash Flow & ROI



2 storey townhomes in Ottawa

**2 STOREY TOWNHOMES**  
from high \$628,000

Closing in 12 months



Yonge & Eglinton, Toronto

**FOR SALE**



2 years old E-Condo, direct access to subway,  
corner 2 bed plus den, 2 washrooms, big round-up  
balcony

Power of Sale in Downtown Toronto

**COMING SOON**



1 bed plus den, high floor, lake view, power of sale in  
Downtown

Bathurst and Center

**FOR LEASE**



2 bed plus 1 washroom, renovated, lots of natural  
lights

Nepean Ottawa

**FOR SALE**



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

**FOR DETAILS PLEASE CONTACT**



**Vadim Svetlov**

**BROKER**

**DIRECT: 416.830.7129**

Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.

**OFFICE: 416.495.4061**

# Владеете основным местом жительства? Пора вложиться в арендную недвижимость!



Вы можете быть удивлены, узнав, что вам не нужно зарабатывать шестизначные числа, чтобы иметь вторую недвижимость в собственности. Вам просто нужны знания, целеустремленность и финансовые консультанты, которые смогут помочь!

При покупке недвижимости для сдачи в аренду, процесс ипотеки будет иметь некоторые отличия по сравнению с тем, когда вы покупали свою первую недвижимость. Если вы покупаете вторичную недвижимость с намерением сдавать в аренду, вам следует заранее учитывать несколько важных моментов, с которыми мы решили с вами поделиться:

**01** Минимальный требуемый первоначальный взнос составляет 20% от покупной стоимости недвижимости. Средства должны поступать из ваших сбережений или собственного капитала.

**02** Лишь часть дохода от аренды может быть использована для определения вашей ипотеки. Некоторые банки позволят вам использовать только 50% дохода с новой недвижимостью вдобавок к вашему постоянному доходу. В то время, как другие кредиторы могут разрешить использовать до 80% дохода от аренды, но при этом вычитая ваши расходы. Это может иметь большое влияние на то, сколько вы сможете себе позволить взять в кредит в банке под

покупку арендной недвижимости.

**03** Если вы, в конечном итоге, захотите продать эту недвижимость, обратите внимание, что она будет облагаться налогом на прирост капитала. Ваш бухгалтер сможет помочь вам с этим вопросом, если в будущем вы все же решите продать данную недвижимость.

Перед приобретением арендной собственности вам необходимо будет внести свой первоначальный взнос (будь то из сбережений или собственного капитала) в соответствии с минимальными требованиями, а также иметь достаточный кредитный скоринг для квалификации и стабильный доход.



Если вы рассматриваете возможность приобретения недвижимости для сдачи в аренду, то мы настоятельно рекомендуем сперва связаться с кредитными агентами IKFinancial. Мы полностью проанализируем ваше

финансовое положение, рассмотрим вашу нынешнюю ипотеку и капитал, составим личный инвестиционный план.

Мы также хотели бы поделиться

с вами важной новостью, которая предоставляет вам прекрасную возможность! У IKFinancial всегда есть доступ к лучшим ставкам и ипотечным продуктам. Вот почему мы рады сообщить, что один из наших банков-партнеров предлагает следующие процентные ставки:

-0,99% \* для вашей ипотеки;

-1,29% \* для вашего рефинансирования.

(\* В зависимости от квалификации, процентные ставки могут измениться в любое время).

У всех людей различные финансовые обстоятельства, и мы здесь, чтобы помочь вам! Зарегистрируйтесь на бесплатный звонок с ипотечными агентами Инной Богданов и Катериной Маркевич на нашем сайте -

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

## For Your Home Financing Needs Contact Licensed Mortgage Agents

**INNA BOGDANOV**

416.268.0004 | [Inna@ikfinancial.com](mailto:Inna@ikfinancial.com)

**KATERINA MARKEVICH**

416.388.8153 | [Katerina@ikfinancial.com](mailto:Katerina@ikfinancial.com)



@ikfinancial



ikfinancial.com

Premiere Mortgage Centre Inc. License #10317





**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

**STOUFFVILLE**



This Wonderful Home Is Just Off Main Street Stouffville And Has Some Amazing Features For You And Your Family To Enjoy. Eat-In Kitchen, 3 Bedrooms On Main Level, Finished Bsmt With Side Door Separate Entrance, Stunning Landscaping, Private Yard, Pristine Hardwood Under Carpet And So Much More!

**BRADFORD**



Beautiful 3 Bdrm Family Home Situated In One Of The Most Desirable Neighbourhoods In Bradford! Bright & Open Concept Layout Move-In Ready. Access To Garage From Main Floor, W S.S. Apps, Quartz Counter Top, Backsplash

**COOKSTOWN**



Welcome To The Growing Historic Village Of Cookstown! Solid & Well Maintained Detached Bungalow With Finished Walk/Out Basement. Bright & Spacious Layout With Hardwood Floors Through-Out Main

**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!



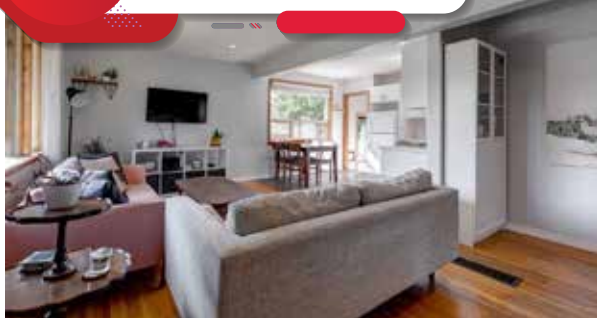
**Alex Lvinsky**  
Sales Representative

Cell: 647.449.7444 Office: 416.495.4061  
e: lvinsky@hotmail.com  
1 SPARKS AVE #11, NORTH YORK, ON M2H 2W1

peterborough  
**HOT DEALS**

**\$449,900**

PETERBOROUGH



3 Bedroom 2 Baths. This All Brick Bungalow Sits On A 67 Foot Wide Partially Fenced Lot. The Entrance Of The Home Leads To The Newly Renovated Open Concept Kitchen/Living Room. Large Windows Flood The Space With Natural Light.

**\$499,900**

PETERBOROUGH



3 (2+1) Bedrooms 2 Baths. Lovely 3 Bed, 2 Bath, Brick Home With In-Law Potential Located Seconds From The Hospital. New Kitchen & Appliances, New Roof 2019, Beautiful Hardwood Flooring, And 2nd Kitchen Downstairs With Separate Entrance.

**\$499,900**

PETERBOROUGH



Quiet North End Location This Solid Brick Raised Bungalow Offers 2 Bedrooms And 2 Bath. Walkout To A Private Deck. Living Room, Primary Bedroom And 4 Pc Bath. Lower Level Is Fully Finished With A Guest Bedroom And Bath. Attached Single Garage With Ample Parking.

**\$479,900**

PETERBOROUGH



4 (3+1) Bedrooms 2 Baths. Great North End Location Close To Schools, Parks & Trent University. Brick Bungalow Well Maintained & Updated. Mn Level. 3 Bed, 4 Pc Bath & Open Concept Living. Lower Level Completely Finished W/ 1 Bed, 1 Bath, Fam. Room W/ Potential 5th Bedroom.

**\$499,900**

PETERBOROUGH



5 (3+2) Bedrooms 2 Baths. Home Is Perfect For Income Potential Or A Family Home. Centrally Located In The North End. Close To All Amenities & Schools. Solid Brick Bungalow Has 3+2 Bedrooms, & 2 Baths. Lower Level Fully Finished With Kitchenette, 2 More Guest Bedrooms & 1 Bath.

**\$575,000**

PETERBOROUGH



5 (3+2) Bedrooms 2 Baths. This Attractive Brick Bungalow Sits On A Private Lot Only Seconds To The Rotary Trail And The Otonabee River And Only Minutes To Trent University. This Home Features 3+2 Bedrooms, 2 Bathrooms, And A Lovely Spacious Living Room. Beautiful Backyard With Large Deck For Entertaining.

# *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 be 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.



# The Alex Team Moshkovich



ROYAL LePAGE  
**CHAIRMAN'S CLUB**  
2019  
NATIONAL TOP 1%



ROYAL LePAGE  
**CHAIRMAN'S CLUB**  
2020  
NATIONAL TOP 1%



*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



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own

# August 2021 Statistics

Compared to August 2020

**BDAR** STATS

	Units Sold	Average Sale Price
<b>Barrie</b>	-36.1% 205	29.6% \$748,686
<b>COUNTY OF SIMCOE</b> Excluding Barrie	-32.4% 535	26.4% \$822,018
<b>TORONTO</b>	-19.9% 8,596	12.6% \$1,070,911

## August 2021

COUNTY OF SIMCOE	Barrie	Barrie
All Residential Homes	Detached Homes	Condominiums
Units Sold: 740 (-33.5%)	Units Sold: 142 (-28.6%)	Units Sold: 27 (-47.1%)
Average Sale Price: \$801,703 (+27.4%)	Average Sale Price: \$830,874 (+26.9%)	Average Sale Price: \$465,474 (+11.7%)

## Simcoe County 2021 Year-to-Date



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

705-739-4650 bdar.ca



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 TX

CGA.ROBOR@GMAIL.COM CPA-ACCOTAX.COM 416.471.7568

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE



# Property & Finance Guide

groups/propertyandfinanceguide

## DISCUSSION GROUP

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

По поводу размещения  
рекламы в журнале - звоните

**647.459.9459**

## Are you looking for a GOOD DEAL?

Take a look the website: [CapitalRealtyBrokerage.com](http://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



Direct: **647-459-9459**  
Office: **416-495-4061**  
[CapitalRealtyBrokerage@gmail.com](mailto:CapitalRealtyBrokerage@gmail.com)

