

Property & Finance PropertyAndFinanceGuide.ca Guide

April 2023
Issue 87

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

ДУПЛЕКС ПОД КЛЮЧ



ГОРОД МИЛЛИОНЕРОВ САР САНА –
ОТЛИЧНОЕ МЕСТО ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ
НОВОСТИ О БИЛЛЕ 97



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 Мошковиц

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

W: 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.

CONTENTS



INVESTMENT & REAL ESTATE

6 ДУПЛЕКС под ключ

CONDO

12 Город миллионеров Cap Cana – отличное место для инвестиций

LEGAL ADVICE

18 Новости о Билле 97

STATISTICS

22 STATISTICS - April

23 MARKET STATS - April



YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ



SUBSCRIBE



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

▶ AlexMoshkovich

TOP MORTGAGE SOLUTIONS FOR ALL HOME-FINANCE NEEDS WITH IK FINANCIAL

GET ACCESS TO OVER 30 LENDERS IN ONE PLACE

www.ikfinancial.com



INNA BOGDANOV

MORTGAGE AGENT AND CO-FOUNDER OF IK FINANCIAL

☎ 416.268.0004

✉ Inna@ikfinancial.com

KATERINA MARKEVICH

MORTGAGE AGENT AND CO-FOUNDER OF IK FINANCIAL

☎ 416.388.8153

✉ Katerina@ikfinancial.com



ALEX MOSHKOVICH
REAL ESTATE BROKER/OF RECORD,
REAL ESTATE COUNCIL MEMBER



INNA BOGDANOV
MORTGAGE AGENT



KATERINA MARKEVICH
MORTGAGE AGENT

TORONTO INVESTOR FORUM

БЕСПЛАТНЫЙ ВЕБИНАР



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РЕЗКО МЕНЯЕТ НАПРАВЛЕНИЕ!

Экономический обзор весеннего рынка недвижимости. Какие мортгиджи нас ожидают?

11 мая, 2023 - Четверг @ 19:00

TorontoInvestorForum.com РЕГИСТРИРУЙТЕСЬ СЕЙЧАС

ДУПЛЕКС ПОД КЛЮЧ



Сегодня мы поговорим о дуплексах, а в частности как сделать из любого дома дуплекс! Как обезопасить себя на любом рынке недвижимости. И самое главное, как заставить банк с радостью

финансировать ваши инвестиции. Узнайте в каком квадранте находитесь именно вы и к какому квадранту надо стремиться!

Несмотря на то, что слово «дуплекс»

у всех на слуху, люди вкладывают в него различный смысл. Некоторые считают, что это две квартиры, находящиеся рядом друг с другом, по мнению других, дуплекс предполагает отдельную сдачу

Рисунок 1

| Плюсы | Минусы |
|---|--|
| - Более высокая прибыль на сдачу в аренду | - Вероятность конфликта между семьями |
| - Вероятность полного простоя дуплекса ниже, чем дома на одну семью | - Более высокие капитальные вложения |
| - Легче получить финансирование | - Семьи с меньшим достатком |
| - Более стабильно держит цену во времена кризиса | Очень мало предложений на рынке недвижимости |
| - Новая созданная единица жилья не находится под rent control | |
| - Меньше вероятности банкротства | |

квартир в смежных уровнях, кто-то уточняет, что речь идет о бейсменте и самом доме. И все они правы. Дуплекс — это отдельно стоящий дом из двух квартир с отдельными входами, при этом расположение квартир не имеет значения.

Почему же этот термин сейчас все чаще слышен среди профессиональных инвесторов? А дело в том, что в последнее время стремительный рост цен на недвижимость серьезно затруднил получение прибыли на доме, который сдают для одной семьи. И

в результате все больше инвесторов обращают свой взор на недвижимость для двух и более семей. Дуплекс — это один из видов такой недвижимости.

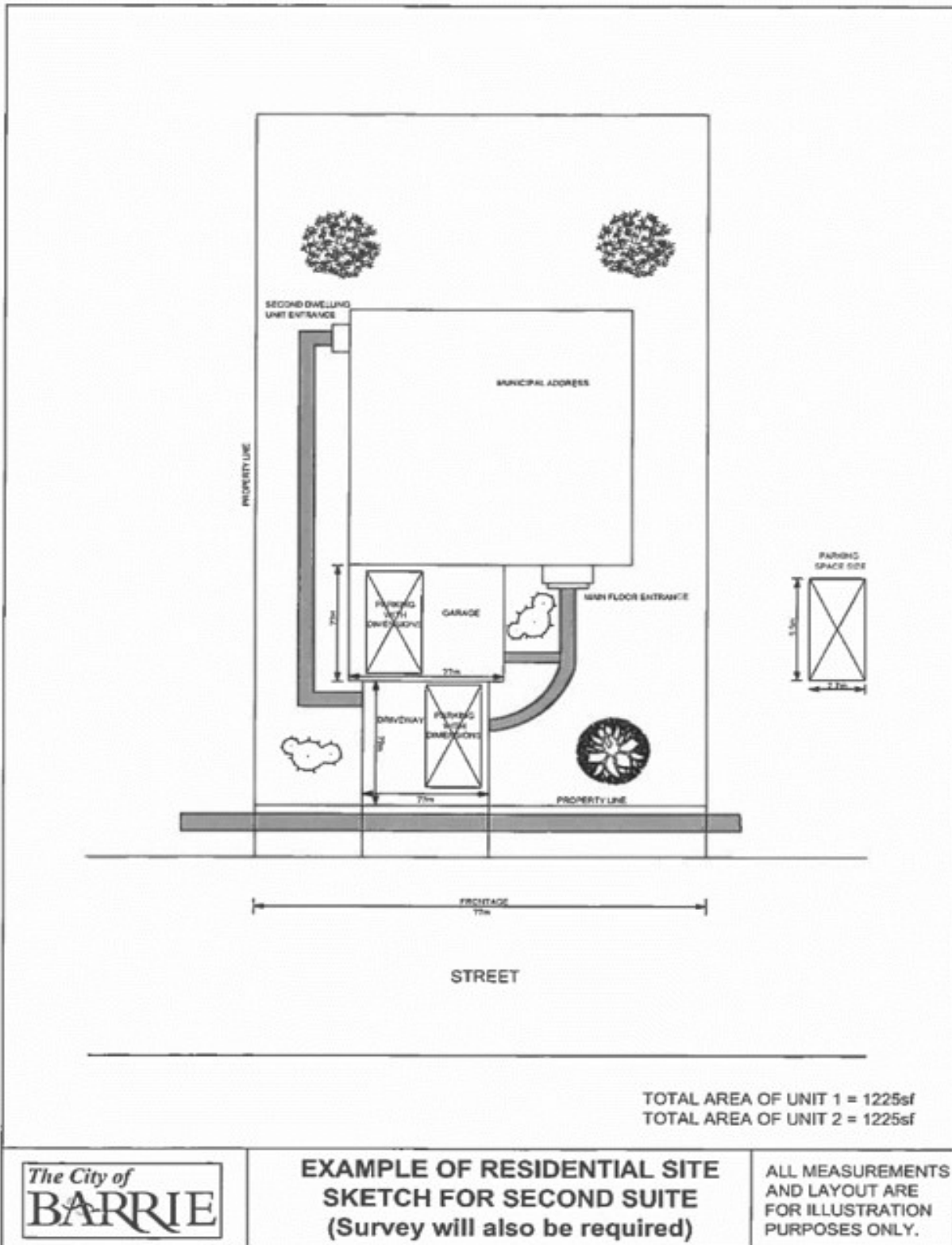
Сравнительный анализ дуплекса по отношению к отдельному дому (рис. 1).

РАССМОТРИМ ПРОЦЕСС СОЗДАНИЯ ДУПЛЕКСА:

| Этап | Стоимость | Требуемое время | |
|---|---|-----------------------------------|---|
| 1. Покупка подходящего дома под дуплекс | \$600,000 и выше Первоначальный взнос \$120,000 | 1-3 недели | |
| 2. Профессиональная инспекция для проверки или дом подходит под дуплекс | \$350-450 | 2-3 часа | Первая неделя после подачи предложения на покупку |
| 3. Планировка будущего дуплекса | От \$1500 | Примерно 1-2 неделя | После снятия условий на покупку дома, обычно первые две недели |
| 4. Утверждение плана перестройки нового дуплекса | От \$800 до \$1500 | 4 – 8 недель | Подача заявления в муниципалитет сразу после планировки в течении первых 2-3 недель |
| 5. Начало сдачи в аренду верхнего этажа. | Один месячный платеж оплата агенту, или вы можете сдавать сами. | 1-2 месяца | После закрытия сделки |
| 6. Перестройка под дуплекс | От \$60,000 и выше | 8 – 12 недель | Сразу же после получения разрешения от муниципалитета |
| 7. Инспекции муниципалитета города | Бесплатно | В ходе выполнения работ | |
| 8. Начало сдачи в аренду второй квартиры. | Один месячный платеж оплата агенту, или вы можете сдавать сами. | 1-2 месяца | После последней инспекции |
| 9. | | | |
| ИТОГО | \$180,000+ | 1-3 месяцев после закрытия сделки | |

Как следует из приведенной таблицы, затраты времени для создания дуплекса составляют около 3-х месяцев если делать все по плану, при этом как правило аренда верхнего этажа уже покрывает ваши основные затраты.

Рисунок 2



Многие ошибочно полагают, что купив дом уже разделенный на две семьи позволит им сразу сдавать дом в аренду, но это не так. Муниципалитеты сейчас очень строго следят о соблюдении правил регистрации дуплексов. Даже если дом и конфигурации дуплекса, бэйсмент должен быть полностью перестроен.

Первое надо полностью убрать гипсокартон, что бы инспектор мог проверить паркас бэйсмента.

Затем надо установить специальный огнеупорный гипсокартон.

Кроме этого, электрик с лицензией должен разделить проводку и установить минимум 100 ампер.

Профессиональный сантехник должен установить все трубы.

В новом юните должно быть как минимум 2 выхода на случай пожара, одним может быть большое окно.

Многие ошибочно полагают, что достаточно иметь в доме только одно большое окно, но это не так, важно что в каждой комнате соотношение размера окна и площади комнаты соответствовали требованиям муниципалитета.

Что касается фурниса и систем пожарной сигнализации, там тоже есть специальные требования.

Каждый этап строительства контролируется специальной инспекцией.

Давайте вернемся к нашему примеру перестройки дома в дуплекс. Наш инвестор, купив дом, сразу же включился в этот процесс, пригласив инженера, который подготовил чертежи будущего дуплекса. Эти чертежи были отправлены в муниципалитет, где утверждение плана перестройки заняло около 2-х месяцев. Поскольку закрытие дома при покупке происходит в среднем через 2 месяца, то при получении ключей инвестор уже имел на руках разрешение на строительство дуплекса. Более того, к этому времени определился клиент на верхний уровень, т.к. за месяц до закрытия инвестор начал его сдавать.



Рисунок 3

В нашем случае рент составил \$2,400 в месяц.

С получением ключей были начаты строительные работы, перестройка заняла 6 недель. Отметим, что все это время дом не пустовал и покрывал большую часть текущих расходов. По получении инвестором сертификата

легального дуплекса бэйсмент был сдан за \$1,800.

Таким образом, общая сумма ренты составила \$4,200, при этом ROI почти не изменился, т.к. рост прибыли сопровождался дополнительными затратами на реконструкцию. Однако инвестор добился cash flow \$750 .



РЕАЛЬНЫЙ ПРИМЕР СОЗДАНИЯ ДУПЛЕКСА В БЭРРИ

Рассмотрим, как совсем недавно некое бунгало в Бэрри превратилось в весьма успешный дуплекс. Это был дом на два гаража, на первом этаже и в бейсменте имелись по две спальни, кухня и ванная, а в бейсменте - еще и отдельный вход. Инвестор приобрел дом за \$750,000, первоначальный взнос составил \$150,000 (20%). Ниже приводится дополнительная информация по данной сделке:

- Налог на покупку - \$11,475.
 - Услуги адвоката и инспекция - \$2,500.
 - Затраты на строительство - \$65,000.
- Итого \$230,000. затраты
- Выплаты по мортгиджу в месяц - \$3,040.
 - Налоги в месяц - \$340.
 - Страховка в месяц - \$120 .
- ИТОГО: В МЕСЯЦ - \$3,500.**

Предположим ситуацию, когда этот дом был бы сдан одной семье.

В этом случае имеем: сдача в рент - \$3,000;

CASH FLOW: -\$500.

Если оценить эту инвестицию только с позиции cash flow, который отрицателен, возникают серьезные сомнения в эффективности сделки. Однако это совершенно неверно, поскольку требуется всесторонний анализ процесса с учетом фактора времени. Итак, в расчете на 5 лет сумма



взятого мортгиджа уменьшится на \$53,000, с учетом среднего роста цены дома 6% в год новая его цена достигнет \$1,003,000, т.е. увеличится на \$253,000. Принимая во внимание рост стоимости дома, выплату мортгиджа и cash flow, получим, что доход составит \$270,000. То есть ROI от первоначальных вложений составит 180% или 36% в год.

Как видим, в целом это совсем отличная инвестиция. Но настоящий инвестор хочет также обезопасить себя на любом рынке – как на растущем, так и на падающем. А это возможно только с помощью cash flow.

В случае дуплекса дом будет сдан за \$4,200. И Cash flow составит: \$700. Итак, в расчете на 5 лет сумма взятого мортгиджа уменьшится на \$53,000, с учетом среднего роста цены дома 6% в год и ремонта новая его цена достигнет \$1,200,000, т.е. увеличится на \$385,000.



Принимая во внимание рост стоимости дома, выплату мортгиджа и cash flow, получим, что доход составит \$480,000. То есть ROI от первоначальных вложений составит 223% или 45% в год.

Но не только надо брать в расчет что заработано немного больше, с дуплексом так же легче пережить любые колебания рынка, он лучше держит цену, нижний уровень не под рент контролем (если вы его построили), вероятность что будет ноль доходов ниже, но самое главное, что банк вам будет с большей охотой давать новое финансирование на следующие проекты. С отрицательным доходов вы очень быстро упретесь в потолок.

Наше агенство по недвижимости сделало сотни успешных дуплекс-проектов. Мы помогаем инвесторам и направляем их шаг за шагом в этом процессе. Если же инвестор не желает

сам заниматься реализацией проекта, мы можем сделать это для него. Мы найдем дом, подходящий под дуплекс, и купим его по наивыгодной цене.

1. Мы будем планировать с инженером наилучший дизайн для дуплекса.
2. Мы будем вести переговоры с муниципалитетом для получения разрешения на строительство дуплекса.
3. Мы будем вести переговоры со строителями и следить за процессом стройки
4. Мы пройдем все инспекции
5. Мы зарегистрируем дуплекс.

Для построения правильной стратегии запишитесь FreeMeetings.ca для 30 минутной бесплатной консультации.

Всего вам доброго и запомните:
 Ваша жизнь, только 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



Alex Moshkovich
 Broker of Record
 c: 647-459-9459
 e: TorontoInvestorForum@gmail.com
Royal LePaige Terrequity Capital Realty Inc., Brokerage
 1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1
 416-495-4061

ГОРОД МИЛЛИОНЕРОВ САР САНА – ОТЛИЧНОЕ МЕСТО ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ



Неделю назад вышел в свет наш новый интернет-портал buycaribbeanhome.com по продаже новостроек в Карибском регионе. На данный момент там уже представлены более 10 очень интересных проектов в Доминиканской Республике, а в ближайшее время мы также добавим проекты в Costa Rica, St Martine, Mexico и других регионах Карибского бассейна. Недвижимость Карибского региона сегодня пользуется очень большим спросом как у покупателей для себя, так и у инвесторов, и я не сомневаюсь, что наш новый портал станет отличным

ресурсом для тех, кто хочет приобрести недвижимость на Карибах.

Новый портал точно также, как newGTAcondos.com, имеет две версии: одна - для незарегистрированных пользователей, которые могут видеть только самую общую информацию, и вторая - для тех, кто зарегистрировался и создал пароль и логин. Для зарегистрированных пользователей доступна вся информация, включая цены, планировки, условия продаж и многое другое. Также зарегистрированные пользователи

имеют возможность в режиме онлайн зарезервировать понравившуюся квартиру или виллу прямо на сайте.

Оба портала синхронизированы, так что, если вы уже являетесь пользователем портала newGTAcondos.com, ваш логин и пароль будут работать и на сайте buycaribbeanhome.com. Для новых пользователей достаточно зарегистрироваться на одном из порталов, и вы автоматически получите доступ к обоим порталам. Помимо этого, оба портала имеют линк для быстрого перехода с одного портала на другой. На сайте www.newGTAcondos.com для этого надо кликнуть на International Projects в разделе Condos или в разделе Low Rise, а на портале www.buycaribbeanhome.com линк быстрого перехода находится в меню сайта.

На нашем YouTube канале, найти который очень просто, кликнув на иконку YouTube, которая есть на обоих порталах, в Play list – Карибы уже вышло несколько видео о недвижимости на Карибах, и мы будем постоянно добавлять видео, отвечающие на многие ваши вопросы.

Ну, а сегодня я хочу рассказать вам об одном перспективном районе Доминиканской Республики, находящейся на острове Гаити в северной части Карибского моря. В этом районе, на мой взгляд, сегодня



очень выгодно вкладывать деньги в покупку строящейся недвижимости. Я сам только что приобрёл там квартиру и абсолютно уверен, что сделал очень выгодную инвестицию. Итак, район, о котором пойдёт речь, называется Cap Sana. Этот район находится в 20 минутах езды от аэропорта Punta Cana, к слову сказать, на сегодня это большой, комфортабельный аэропорт с отличной инфраструктурой, ежедневно принимающий рейсы из многих стран мира.

Cap Sana расположен на берегу моря в восточной части Доминиканской Республики. Это полностью закрытый район, в который можно въехать по пропускам, выдаваемым владельцам имеющейся тут недвижимости. Cap Sana - одно из самых люксовых мест во всём Карибском регионе, соответственно, здесь находится самая элитная недвижимость Карибов. Стоимость вилл на набережной тут доходит до 10 - 15 миллионов долларов, однако ещё можно купить строящиеся квартиры в великолепных кондо-комплексах по цене всего от 250 тысяч долларов, а небольшие виллы обойдутся вам в 600-700 тысяч.

Cap Sana это большая территория, протянувшаяся вдоль береговой линии и занимающая площадь 121 квадратный километр. Здесь производится строгий контроль приезжающих посетителей: о них вы должны уведомить охрану на пропускном пункте, отправив ей по имейлу копию документов ваших гостей. На всей территории Cap Sana идеальный ландшафтный дизайн и отличные дороги. Тут проживают только состоятельные люди, и нередко можно встретить известных бизнесменов и политиков. На территории Cap Sana полностью отсутствует преступность, а сервис в любом общественном месте будет на самом высоком уровне. Около 50% недвижимости Cap Sana принадлежит американцам и примерно 20% канадцам, оставшиеся 30% - это обеспеченные европейцы и южноамериканцы. Весь обслуживающий персонал прекрасно говорит по-английски.

На данный момент освоена только треть территории Cap Sana, так что развиваться этот регион будет ещё довольно долго. На территории Cap Sana находится большой причал для яхт, где можно увидеть и дорогие многомиллионные яхты. Также Cap Sana Marina повсюду известна как одно из лучших в мире мест для рыбалки на Голубого Марлина. Cap Sana Marina - это не только причал для лодок и яхт, но и великолепный пляж с бассейнами, ресторанами и барами, теннисными кортами и детскими площадками. Уникальность пляжей в

Cap Sana в том, что тут вы не увидите большого количества людей, так как вся инфраструктура доступна только имеющим в районе недвижимость и приезжающим на отдых гостям. Кроме этого, на большинстве пляжей Cap Sana песок белого цвета, он довольно сильно отличается от песка на обычных пляжах Punta Cana. Пляжи Cap Sana считаются лучшими пляжами в Доминиканской республике.

Из наиболее популярных пляжей Cap Sana я бы выделил Juanillo beach. Это самый длинный из благоустроенных пляжей, протянувшийся более чем на 2 километра. На пляже есть рестораны, кафе и бары, а также множество различных спортивных площадок. Это самый оживлённый пляж, он имеет большую парковку, и обычно людей тут больше, чем на других пляжах.

Мне же больше по душе маленькие пляжи Cap Sana, так называемые Beach Clubs, и, на мой взгляд, лучшим из них является Eden Rock Beach Club. Он относится к небольшому фешенебельному отелю Eden Rock, где стоимость номеров начинается от полутора тысяч долларов в сутки. Вход в Eden Rock Beach Club свободный для всех владельцев недвижимости в Cap Sana и их гостей. Пляж небольшой, всего около 150 метров длиной, но суперкомфортабельный: тут расположены два отличных ресторана, бар и несколько бассейнов, а с пляжа открывается захватывающий дух вид на скалистый берег и Punta Espada Golf Course.

Punta Espada Golf Course - ещё одна достопримечательность Cap Sana. Это гольф-поле, имеющее рейтинг №1 среди гольф-полей Карибского региона и №35 в мире, где неоднократно проводились PGA туры, и поиграть на нем стремятся гольфисты со всего мира.

Многие лунки этого гольф-поля имеют захватывающие дух виды на океан, туристы приезжают сюда даже просто для того, чтобы полюбоваться открывающимися великолепными пейзажами. Это гольф-поле было построено Джеком Николасом, самым известным на сегодня архитектором гольф-полей, построившим, практически, все лучшие мировые гольф-поля.

В настоящее время архитектурная компания Джека Николаса ведёт в Cap Sana строительство второго гольф-поля Las Iguanas. Строительство будет закончено в 2024 году и планируется, что Las Iguanas станет лучшим гольф-полем в карибском регионе и одним из лучших в мире. Наличие в Cap Sana сразу двух полей такого уровня сделает Cap Sana одним из самых привлекательных мест в мире для любителей игры в гольф. И, естественно, это не может не

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 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



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

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 Web: www.valiyevalaw.com



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



Exceptional Opportunity Legal Duplex! Don't Miss Out! This Home Has 2 O/Concept Living Areas, Main Flr Feat Eat-In Kitchen With Ss Appls & W/O To Deck, Liv Rm W/Hdwd Flrs & 2 Bdrrm! Potential Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000! Woow!



New Legal Second Suite. Great And Quite Neighbourhood. One Apartment With 3 Bedrooms And 2, Kitchen And Laundry With Potential Rent Over \$2500, Legal Basement Apartment 2 Bedroom, Huge Living Room, New Kitchen & More! Potential Rent Upper Unit 3Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,400+\$1,800=\$4,200! Woow!



Centrally Located Bungalow With Amazing In-Law & Investor Potential! Located In The East End Of Barrie, This Property Includes 2 Separate Living Spaces W/Incredible Potential To Generate A 2nd Income! Situated Only Mins From Shops, Georgian College, Rvh, Schools, Hwy 400, Golf & Lake Simcoe. Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 3Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,400+\$1,800=\$4,200! Woow!



Gorgeous Bungalow In High Demand Upscale Area! Quality Built, Open Bright Concept With Large Great Room, Huge Kitchen With Island/Walk-In Pantry & Walkout To Deck And Beautiful Fenced Yard! Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000!



All Brick Fully Finished Bungalow, Featuring 4 Bedrooms And 3 Bathrooms. The Stunning Main Floor Has Been Fully Updated And Offers A Lovely Open Concept Layout, The Kitchen Is An Entertainer's Dream With A Walk Out To The Deck With Privacy Lattice, Spacious Primary Bedroom Offers An Incredible Ensuite! Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,800=\$4,100!



Welcome Home To This Spacious And Lovingly Maintained Raised Bungalow. Located In A Quiet, Highly Sought-After, Family-Friendly Neighbourhood. Open Concept Living And Dining Area With Beautiful Hardwood Floors, Main Floor Primary Suite With Walk-In Closet. Potential To convert Into a Legal Duplex and Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 2Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000!

НЕДВИЖИМОСТЬ НА КАРИБАХ

ВИЛЛЫ • КВАРТИРЫ • АПАРТАМЕНТЫ

BUYCARIBBEAN HOME.COM

Продажа недвижимости на Карибских островах, полный спектр услуг: покупка от лучших застройщиков, финансирование, юридическое сопровождение, менеджмент. Организуем туры для просмотра объектов. Высокий доход от краткосрочной аренды!!! Не упускайте свой шанс приобрести отличную недвижимость для собственного отдыха и в тоже время иметь хороший пассивный доход!

ИНФОРМАЦИЯ НА ПОРТАЛЕ: WWW.BUYCARIBBEANHOME.COM
416-832-8343

Right At Home Realty Investments Group.
10376 Yonge Street, Office 306, Richmond Hill, ON L4C 3B8
contact@buycaribbeanhome.com

повлиять на стоимость находящейся тут недвижимости.

Также в Cap Sana расположен знаменитый Scare Park, где можно нырять в подземные пещеры, покататься на Zip Lines, насладиться прогулками по горным тропам и искупаться в лагунах с голубой водой. В парке представлено огромное количество различной флоры и фауны. Scare Park - это одно из интереснейших мест, где очень приятно проводить время.

При въезде в Cap Sana недавно открылся большой современный молл, в котором представлены магазины большинства известных мировых брендов, тут же есть большой супермаркет, в котором можно приобрести продукты на любой вкус. В

ближайшее время также будет построен современный госпиталь, необходимость в котором появилась тогда, когда всё больше людей стали постоянно проживать в Cap Sana.

В целом, Cap Sana - это уникальное место, абсолютно не похожее на все другие части Доминиканской Республики - так называемый Город Миллионеров, где жизнь течёт в не совсем обычном для республики русле. При этом меньше, чем в полчаса езды находится центр города Punta Sana, где царит уже совсем другой колорит местной жизни. Тут множество ресторанов, баров, ночных клубов, где жизнь не утихает до 4-5 часов утра.

Цены на недвижимость в Cap Sana за прошедшие 5 лет выросли более чем на

30%, и сегодня стоимость односпальных квартир - от 250,000, а двухспальных - от 320,000 американских долларов. Однако, учитывая уникальность этого места и планы будущего развития, я не сомневаюсь, что недвижимость тут продолжит дорожать быстрыми темпами, а все владельцы будут иметь отличный доход от краткосрочной аренды. Кроме этого, я ожидаю, что по окончании строительства второго гольф-поля очень сильно поднимутся в цены в комплексах, строящихся на границе с новым гольф-полем, точно так же, как это прошло в комплексе Sant Regis, граничащем с гольф полем Punta Espada. Сейчас комплекс полностью продан и уже находится в финальной стадии строительства, а цены за 3 года стройки выросли более чем на 50%.

В ближайшее время на нашем канале выйдет целый ряд видео о недвижимости в Cap Sana, где я расскажу, как приобрести здесь недвижимость, покажу финансовые расчёты и представлю основных девелоперов, ведущих строительство, ну и, конечно, расскажу о самых интересных проектах, предлагаемых к продаже. Я считаю, что рынок Доминиканской Республики крайне интересен и для тех, кто покупает для себя, и для инвесторов. Большинство проектов - это кондо-отели, где вы можете сдавать свою недвижимость в краткосрочную аренду, когда не пользуетесь ею сами, и получать великолепный пассивный доход. Сезон тут практически круглый год, поэтому спрос на краткосрочную аренду, стоимость которой начинается от 200 долларов в сутки за 1BR квартиры, просто зашкаливает. Посмотреть моё видео о Cap Sana можно, перейдя по ссылке

Maxim Baginskiy / Right At Home Realty Investments Group/ 416-832-8343

Caribbean portal: buycaribbeanhome.com

Toronto and Calgary portal: newGTAcondos.com

Назначить встречу в офисе компании или online можно по ссылке [Appointments](#)

Maxim Baginskiy

Broker of Record,

[Right At Home Realty](#)

[Investments Group Brokerage](#)

Эксперт программы

«Секреты Недвижимости» на RTVI

и ведущий программы

«Канадская Мечта»

Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.



**GIVE US A
416.830.7129**

CALL

EXCLUSIVE LIST OF POWER OF SALE PROPERTIES
(residential and commercial)

WANT TO SELL YOUR HOME FAST?
we have cash buyers who can close during 10 days

NEED FUNDS FOR A QUICK CLOSING?
DEAL WITH ASSIGNMENTS?

FOR DETAILS PLEASE CONTACT

Vadim Svetlov

REAL ESTATE BROKER

DIRECT: **416.830.7129**

OFFICE: **416.495.4061**



BUY OR SALE

with us and receive

**A GIFT
VALUE OF 500^{\$}**

For deals signed after Dec 1st, 2022. Contact us for more details

НОВОСТИ О БИЛЛЕ 97



Все лендлорды Онтарио, затаив дыхание, наблюдают за процессом узаконивания Билла 97.

Что принесут очередные изменения в законодательстве? На защиту чьих прав склонится чаша весов? К чему следует готовиться?

Изменений будет немного, но они существенны.

1. Тенантам будет официально разрешено использовать портативные кондиционеры и устанавливать их в окнах квартир. Если по контракту за электричество платит лендлорд, то ему разрешается поднять арендную плату.

Прежде, чем установить кондиционер, арендатор должен выполнить ряд условий:

- Уведомить лендлорда в письменной форме о своем намерении установить кондиционер.
- В этом уведомлении арендатор должен указать технические параметры кондиционера, в т.ч. его энергосберегающие характеристики, а также предварительную информацию о

частоте его использования.

- Предотвратить порчу жилья и/или здания, в котором находится жилье, при установке кондиционера.

- Надёжно закрепить кондиционер.

- Убедиться в отсутствии запрета на установку кондиционера от муниципалитета или любых действующих актов.

2. Если лендлорд желает сделать ремонт или модернизировать жилье, вследствие чего арендатору необходимо временно съехать, то в дополнение к требованиям действующей редакции закона, лендлорду придётся добавить к уведомлению N13 отчёт квалифицированного специалиста, подтверждающий необходимость в освобождении площади от жильцов в связи с объёмом запланированных работ.

Данный Билл чётко прописывает, что уведомление является недействительным, в случае отсутствия

прикреплённого к нему отчёта.

3. Грядущие поправки в законе также требуют от лендлорда уведомить арендатора в письменной форме о предполагаемой дате окончания работ, а также о фактическом окончании ремонтных работ незамедлительно.

4. Мы знаем, что арендатор имеет право по окончании ремонтных работ вернуться в арендуемое жилье. По новым поправкам лендлорд предоставляет арендатору 60 дней на возвращение в жилье.

5. И самый «интересный», на мой взгляд, новый момент.

Если лендлорд не дал возможность арендатору вернуться в жилье после ремонта, а арендатор, в свою очередь, искал справедливости в Борде, где его заявление было рассмотрено и отвергнуто, после вступления поправок в силу, арендатор сможет заново подать заявление на пересмотр решения. Почему? Потому что увеличили сроки рассмотрения с 1 года до 2-х лет.

6. Штрафы увеличатся с \$50,000.00 до \$100,000.00 для индивидуальных лендлордов и с \$250,000.00 до \$500,000.00 для корпораций.



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



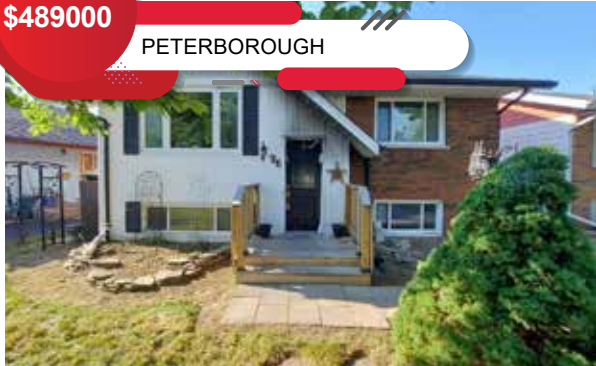
Alex Lvinsky
Sales Representative

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

peterborough
HOT DEALS

\$489000

PETERBOROUGH



Family Friendly Neighbourhood With Nearby Park & Greenspace. Close To Highway 115 & Bus Route, Makes For Easy Commuting & Walking Trail Across The Street. Beautiful 60'X72' Lot With Fenced Yard & Inground Pool, Surrounded With Perennials. Side Entrance To Basement, 3 Bedrooms, Laundry & Storage. Mudroom Off Back Of House, Shed In Backyard & More. Great Potential.

\$499900

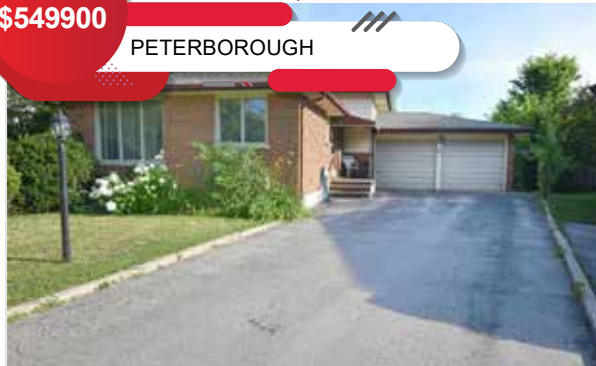
PETERBOROUGH



North End Bungalow Offering A Spacious Kitchen With Adjoining Dining Area, Large Living Room, 3 Ample Sized Bedrooms And A 4 Piece Bath On The Main Floor. The Lower Level Provides Plenty Of Finished Living Space As Well With A Large Rec Room, Close To All Amenities And Trent University. This Home Works Well For First Time Buyers, Families, Downsizers And Investors Alike.

\$549900

PETERBOROUGH



Excellent South End Location, Quiet Crescent, Well-Maintained Four Level Backsplit With Attached Double Garage, 2+2 Bedrooms, 2 Baths, Ceramic Foyer Leads To Updated Eat-In Kitchen, Premium Pie-Shaped Lot, Fenced And Landscaped, Patio & Deck Steps To Bus Stop And Roger Neilson School. Easy Access To Hwy #115.

\$649900

PETERBOROUGH



This Detached 3 + 2 Bedroom Bungalow Is The Charm Of An Older, Established Neighbourhood With Tree-Lined Streets And Well-Maintained Homes, With Close Proximity To Parks, The River, And Downtown Core. Set On A Gorgeous Fenced Lot With A Walk Up To The Garage, Hardwood Flooring, Newer Furnace & A/C(2020). Finished 2 Bdr Basement Apartment With Sep Entrance.

\$724900

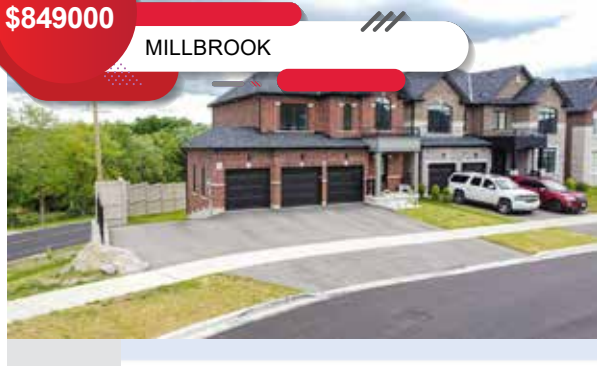
PETERBOROUGH



This Beautiful Spacious Home Is Move-In Ready With A Gorgeous Renovated Kitchen With Butcher Block Counters. This Home Offers 3 Bedrooms With The Potential For A Fourth Currently Being Used As An Office. Custom Built-Ins Elevate The Style And Functionality Of The Living Room. The Finished Basement Is Perfect For Family Movies Or A Playroom. The Attached Garage Comes With A Built In Workbench. Close To The Hospital, Walking Distance To Elementary And High Schools.

\$849000

MILLBROOK



Turnkey, And Ready For Your Family To Enjoy, This Spectacular Home Is Nestled In The Heart Of Millbrook And Boasts A Wonderful Small-Town Feel That Is Truly Hard To Find. This Home Is Fully Updated, And Includes A Rare 3 Car Finished Garage, Hardwood, Upgraded Kitchen With Stunning Views, Fireplace, Finished Walkout Basement, 3 Enormous Bedrooms, And An Ensuite Bathroom From The Primary Bedroom That Is Breathtaking.



Terrequity Capital Realty *BROKERAGE



ROYAL LEPAGE
CHAIRMAN'S CLUB
NATIONAL TOP 1%
2020-2022



Marianne Svetlov
SALES REPRESENTATIVE



Yulia Samsonova
SALES REPRESENTATIVE



Maria Borisova
SALES REPRESENTATIVE



Alex Lvinskiy
SALES REPRESENTATIVE



Ilnar Akhmedjanov
SALES REPRESENTATIVE



ROYAL LEPAGE
CHAIRMAN'S CLUB
 NATIONAL TOP 1%
 2020-2022

The AlexTeam Moshkovich



Alex Moshkovich
 BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Maryna Orzhehovska
 REAL ESTATE BROKER



Anna Fomina
 SALES REPRESENTATIVE



Vadim Svetlov
 REAL ESTATE BROKER



Natalija Griscenko
 SALES REPRESENTATIVE



Fuad Hasanov
 SALES REPRESENTATIVE



Serge Walton
 SALES REPRESENTATIVE IN FLORIDA



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own

April 2023 Statistics



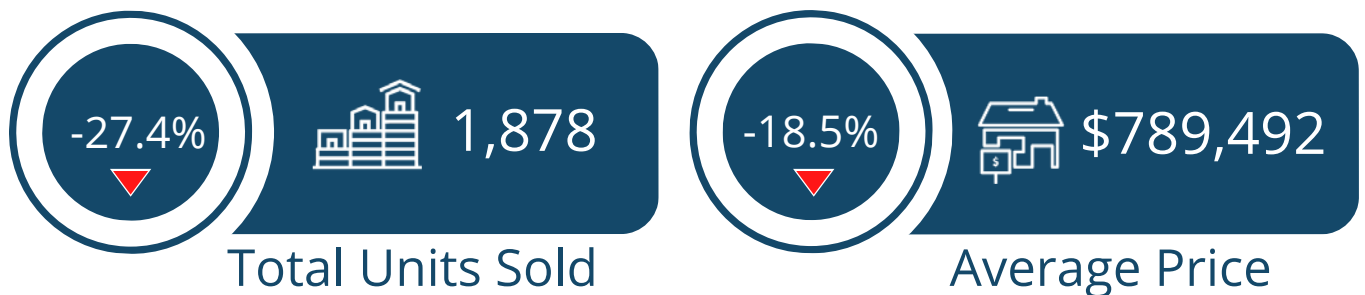
Compared to April 2022

| | Units Sold | Average Sale Price |
|---|---------------|----------------------|
| Barrie | 1.5% 204 | -15.3% \$755,382 |
| COUNTY OF SIMCOE Excluding Barrie | -8.2% 437 | -11.3% \$809,894 |
| TORONTO | -5.2% 7531 | -7.8% \$1,153,269 |

April 2023

| COUNTY OF SIMCOE | Barrie | Barrie |
|-----------------------|------------------|------------------|
| All Residential Homes | Detached Homes | Condominiums |
| 641 | 124 | 38 |
| -5.3% | -6.8% | 8.6% |
| \$792,545 | \$849,040 | \$550,883 |
| -12.6% | -14.9% | -11.0% |

Simcoe County 2023 Year-to-Date



Prepared by: _____ Company: _____ Email: _____ Phone: _____

705-739-4650 bdar.ca





Toronto Regional
Real Estate Board

MARKET

STATS AT A GLANCE



APRIL 2023

AVERAGE SELLING PRICE



\$1,153,269



7.8% less than
Apr. '22 (\$1,250,704)



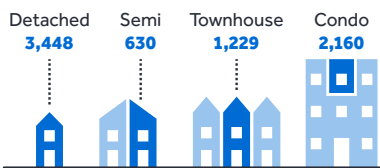
HOME SALES



7,531



5.2% less than
Apr. '22 (7,940)



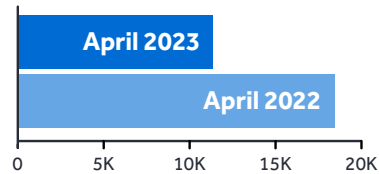
NEW LISTINGS



11,364



38% less than
Apr. '22 (18,416)



SALES-TO-NEW-LISTINGS RATIO



Apr. 2023: $(7,531 \div 11,364) \times 100 =$



Apr. 2022: $(7,940 \div 18,416) \times 100 =$

43%

NEW LISTINGS
SOLD

Professionals connecting people,
property and communities.



REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE



Property & Finance Guide

groups/propertyandfinanceguide

DISCUSSION GROUP

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

- 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

