

Property & Finance Guide

PropertyAndFinanceGuide.ca

July-August 2023

Issue 89

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

**РАЙ НА КАРИБСКИХ
ОСТРОВАХ
ЕСЛИ ВАШ КВАРТИРАНТ
– ДОЛЖНИК**

BANK

ЧТО

**НАСТОРАЖИВАЕТ
БАНК КАНАДЫ?**



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

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 Что настораживает Банк Канады?

CONDO

12 Рай на Карибских островах

LEGAL ADVICE

20 Если ваш квартирант – должник

STATISTICS

24 STATISTICS - June

25 MARKET STATS - July





YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ



SUBSCRIBE



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



AlexMoshkovich

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

IK Financial
Mortgage Edge, Licence #10640

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



НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ИЮНЬ 2023



ЧТО ДАЛЬШЕ?

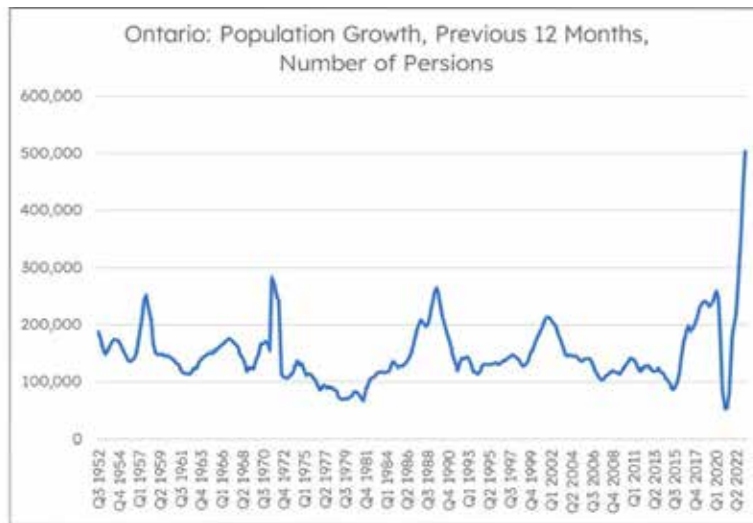
ЧТО НАСТОРАЖИВАЕТ БАНК КАНАДЫ?



Мы находимся на перепутье. Последний показатель инфляции в Канаде уменьшился на целый пункт. Именно здесь начинается интересный виток событий. Потому что, если “реальные” процентные ставки (процентные ставки минус уровень инфляции) положительны, рост государственного долга ускоряется только за счет платежей по процентам. Это происходит без каких-либо новых планов по дефициту, который в последнее время кажется бесконечным. Развитие экономики может помочь, но пока нет никаких признаков этого. Процентная ставка по краткосрочным кредитам Банка Канады составляет 5,00%, а заявленная инфляция - 3,3%, что означает, что реальные ставки находятся в положительной зоне. И мы считаем, что это не может продолжаться долго. В реальности или инфляция снова возрастет, позволив процентным ставкам оставаться высокими. Или она устанет, и процентные ставки должны будут снизиться. Последнее, чего хочет Банк Канады, это снижать ставки, пока инфляция остается высокой, поэтому они будут удерживать их как можно дольше, прежде чем наконец снизят. Но это может случиться раньше, чем думают люди. Мы знаем, что это не помогает справиться с проблемами по текущему денежному потоку. Разные группы людей испытывают разные последствия. Все, кто заключил ипотеку с фиксированной процентной ставкой до прошлого года, не почувствовали никаких изменений. В то время как владельцы ипотек с переменной процентной ставкой точно чувствуют это.

На жилой недвижимости в первую очередь сталкиваются с проблемами инвесторы, которые взяли ипотеку с переменной процентной ставкой в

Рисунок 1



весь процентный платеж, поэтому общая сумма задолженности растет каждый месяц, а не уменьшается.

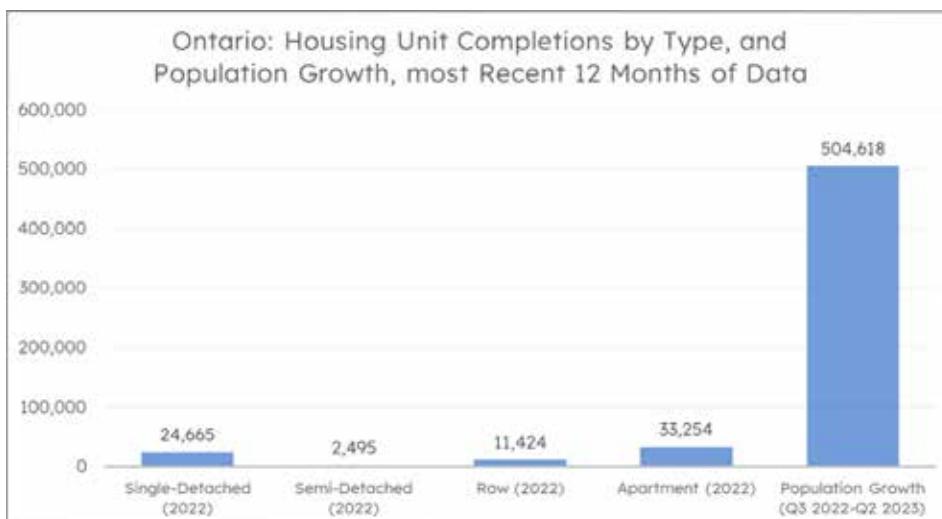
Это не вариант для новых ипотек, но банки пытаются облегчить проблему доступности для населения. В настоящее время разные регуляторы заявляют, что они не одобряют более долгий срок амортизации, но мы всё же считаем, что вопрос времени, прежде чем мы увидим ипотечные предложения на 35, 40 и даже 50 лет для новых покупателей жилья. Говоря об увеличении сроков амортизации, президент СМНС правильно заметила, что это всего лишь временное решение. Такие варианты

Scotiabank или National Bank. Потому что это единственные два основных банка, которые корректируют размер ипотечных платежей при изменении процентных ставок. По мере роста ставок, растут и ежемесячные платежи. У инвесторов с переменной процентной ставкой от других банков платежи не меняются. Вместо этого дополнительные проценты добавляются к сумме ипотеки, увеличивая время, необходимое для ее погашения. Приблизительно 30% ипотек от крупных банков имеют срок амортизации более 30 лет в настоящее время. Это означает, что их текущий ежемесячный платеж даже не покрывает

Рисунок 2



Рисунок 3



позволяют снизить ежемесячный платеж для людей, позволяя им позволить себе более дорогое жилье, что в свою очередь повышает цены еще раз. Она также поделилась результатами программы в Великобритании, которая предоставляла начинающим покупателям жилья в Лондоне “щедрые” гранты на первоначальный взнос. Но когда они проанализировали программу позже, они обнаружили, что стоимость стартового жилья увеличилась на ту же сумму, что и государственная субсидия. Оба этих варианта устраняют симптомы, но не решают проблемы. На самом деле у нас есть две большие

проблемы в этой области. Во-первых, наша правительство продолжает тратить гораздо больше денег, чем получает, и для компенсации создает новые деньги. Это снижает стоимость каждого существующего доллара и повышает цены. Давайте оставим это на потом. Другая проблема не является сюрпризом для всех, кто читает это. Это соотношение спроса и предложения.

Вот данные о приросте населения в Онтарио (спрос). (см Рисунок 1).

Мы абсолютно поддерживаем прием людей в страну ответственным образом.

Однако появление 500 000 новых жителей в Онтарио за последний год без какого-либо планирования жилья и другой инфраструктуры является неответственным.

Говорят, о необходимости строительства больше жилья, но реальность далека от этого.

(см Рисунок 2).

Красная линия на этой диаграмме показывает, какой уровень строительства необходим, чтобы достичь последних заявленных правительством целей, оглашаемых на красивых пресс-конференциях. Синяя линия показывает фактическое количество жилья, которое мы строили ранее. Каким образом мы планируем удвоить нашу скорость строительства? Это просто не происходит. Даже близко. Вот сколько жилья было построено в прошлом году в сравнении с приростом населения.

(см Рисунок 3).

Если ничего серьезного не изменится, ситуация не улучшится. Существует три основных препятствия для строительства нового жилья. Во-первых, в Онтарио процедуры получения разрешений на строительство занимают больше времени и более сложны, чем практически в любом другом месте в Северной Америке. Говорят

о возможных изменениях, но, опять же, это пока только разговоры. Даже если бы мы устраняли препятствия и разрешения выдавались в разумные сроки, всё равно возникают сложности с получением материалов для проекта в нужное время. И даже если бы материалы появились по волшебству, у нас недостаточно квалифицированных рабочих для строительства. Фактически, численность рабочей силы в строительной отрасли идет в обратном направлении.

(см Рисунок 4).

На каждую единицу строительства приходится все меньше рабочих, что приводит к увеличению сроков строительства. И не предвидится роста числа квалифицированных строителей, чтобы изменить эту тенденцию. Интересно, что женщины в гораздо большей степени выбирают обучение в квалифицированных профессиях, чем мужчины, но это связано с тем, что их

Рисунок 4

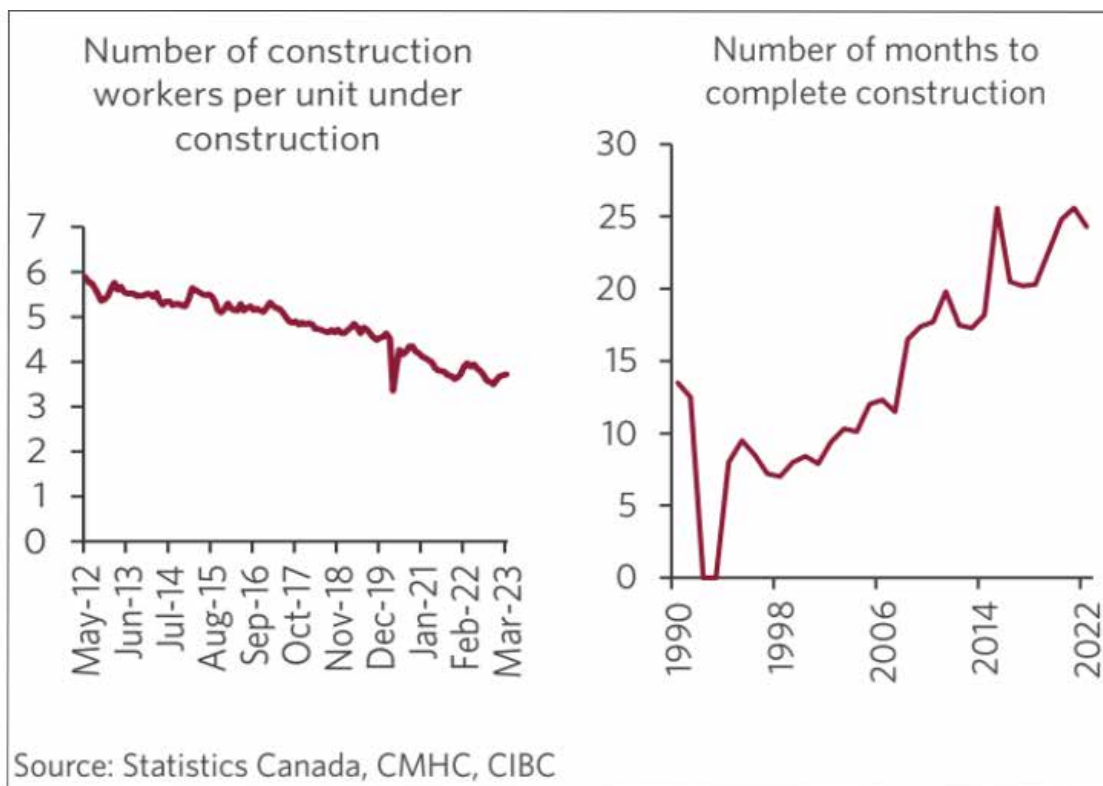
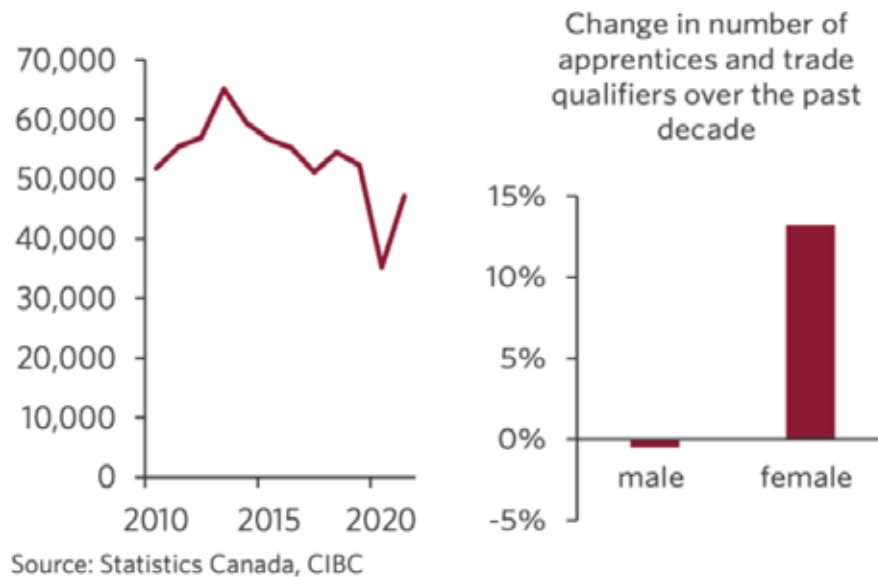


Рисунок 5

Chart 8: Falling number of registered apprentices and trade qualifiers



численность базируется на гораздо меньшем числе, и на данный момент количество работников все равно остается небольшим.

(см Рисунок 5).

Подведем итог... Нам нужно больше жилья. Однако:

- Процедуры получения разрешений не становятся быстрее
- Материалы становятся все сложнее доступны
- Число рабочих уменьшается.

Вы начинаете понимать настоящие проблемы? Когда все эти факторы объединяются, вот что получается.

(см Рисунок 6).

Инфляция для компонентов жилищного строительства в разы выше общей инфляции.

Если вы считаете, что ваш счет за продукты растет быстро, попробуйте быть застройщиком! Не забывайте,

что затраты на строительное финансирование также увеличились на 250% за последний год и полтора. Это совсем не способ сделать варианты жилья более доступными и доступными. И вот настоящая проблема... доступность. С таким

множеством факторов, влияющих на рост цен, разработчики ограничены в своих возможностях эффективно управлять своими бизнесами. Вот снимок ситуации на примере здания с 400 единицами.

(см Рисунок 7).

Застройщик может либо терять деньги, строить арендное жилье, или получать прибыль от квартир. Решение кажется довольно очевидным. В последнем бюджете правительство Онтарио предложило правительству Канады снизить налог на товары и услуги для сокрытия этой разницы. Просто еще одни разговоры, маловероятно, что это приведет к каким-либо действиям. Вот почему из-за лучшей прибыли в 90-х годах кондоминиум стал основным вариантом новых арендных вариантов жилья в Торонто и других крупных городах Канады. До этого мы строили жилье специально для аренды.

(см Рисунок 8).

Хотя недавно наблюдается рост строительства новых арендных единиц, эти цифры практически ничтожны по сравнению с новыми кондоминиумами и ростом населения, который мы видим.

(см Рисунок 9).

Рисунок 6



Рисунок 7

Chart 8: Falling number of registered apprentices and trade qualifiers



Source: Statistics Canada, CIBC

Действительно интересное время.

Высокие процентные расходы ударили по денежному потоку некоторых инвесторов.

Другие изменили свои стратегии, ориентируясь на студенческое жилье, добавляя апартаменты и краткосрочные аренды, чтобы увеличить доходы от своей недвижимости.

В то же время мы видим, как множество новых инвесторов приобретают объекты, приносящие более 2000 долларов положительного ежемесячного денежного потока, даже при текущих ставках по займам, благодаря росту арендных платежей.

Когда ставки понизятся, эти цифры станут только лучше.

Рынок недвижимости оказался крепче, чем кто-либо мог предположить, учитывая рост ипотечных ставок.

Похоже, что многие люди не понимали

Рисунок 8

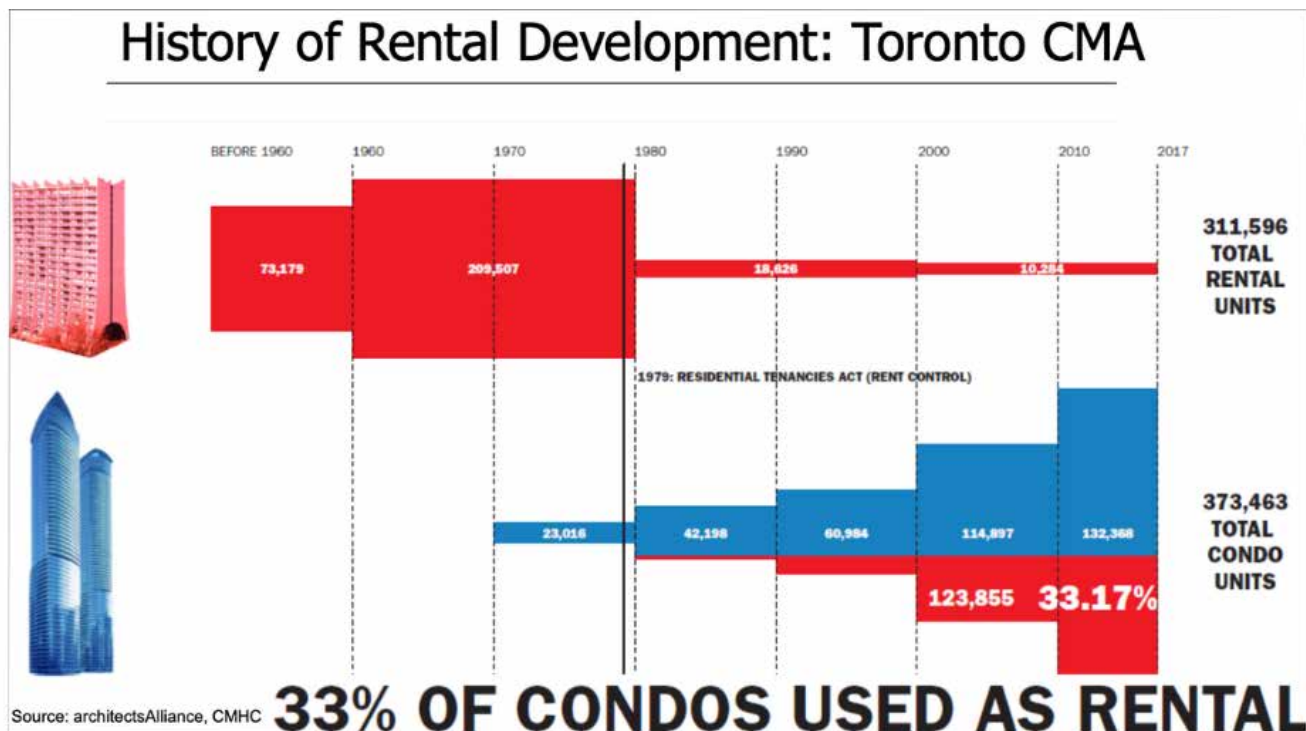
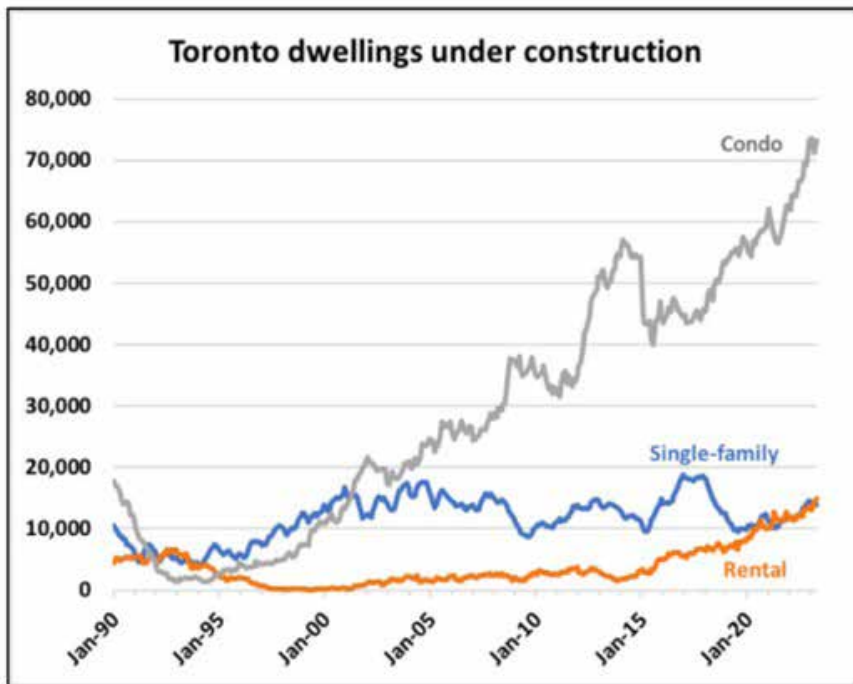


Рисунок 9



всех этих основных факторов, влияющих на недвижимость.

Если изучение финансовой истории чему-то научило нас, то это то, что победителями становятся владельцы активов.

Бывают времена, подобные настоящему, когда сохранение или приобретение активов может быть сложнее.

Иногда продажа может быть также правильным шагом.

Для нас всегда было наиболее важным стремление получить информационное преимущество, которое можно использовать при принятии этих решений.

Будь то покупка, продажа или удержание, мы не хотим делать это на эмоциях.

Мы хотим понимать рынок, в котором находимся, что его двигает, как он меняется и так далее.

Именно поэтому мы анализируем, как банки обращаются с ипотекой, сколько

новых единиц появляется на рынке, как влияет рост населения на спрос, что нужно строителям для получения прибыли и многое другое.

Даже поверхностное понимание этих аспектов рынка ставит вас на голову выше большинства инвесторов и на милю впереди всех заголовков, которые вы видите.

Легкое преимущество в информации может дать вам ключ к жизни по вашим условиям.

Существует очень много различных стратегий для каждого инвестора. У разных людей своя ситуация. Именно на нашей бесплатной 30-ти минутной консультации мы строим индивидуальную стратегию каждому желающему изменить свою жизнь. Перестаньте топтаться на месте и сделайте первый шаг к финансовой свободе. Все, что для этого требуется, это зайти на страничку FreeMeetings.ca и выбрать подходящий день и время. И запомните: «Ваша жизнь - 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

РАЙ НА КАРИБСКИХ ОСТРОВАХ



Многие, кто следит за моими публикациями, уже знают, что с начала этого года мы специализируемся не только на инвестиционных сделках с недвижимостью в Торонто и Калгари, но и работаем с недвижимостью Карибского региона. На нашем YouTube в плейлисте Карибы уже можно посмотреть целый ряд видео о недвижимости Карибского региона, которая интересна как тем, кто хочет приобрести недвижимость для собственного отдыха, так и инвесторам.

Недвижимость на Карибах в последние несколько лет не только быстро дорожает, но также приносит очень хороший доход от краткосрочной аренды, а наша компания оказывает полный спектр услуг по покупке и менеджменту такой недвижимости. Наиболее распространённым вариантом является покупка с целью использования

недвижимости для отдыха на 2-3 месяца в году, а остальное время недвижимость сдаётся в краткосрочную аренду и приносит владельцам великолепный ежемесячный доход.

Ранее я рассказывал о недвижимости в Доминиканской Республике, а сегодня хочу поговорить о недвижимости в Коста Рике и, в частности, о проекте, который, на мой взгляд, может заинтересовать многих, так как, помимо покупки отличной недвижимости для собственного отдыха, даёт возможность очень хорошо зарабатывать. Кондоминиум называется «Naumi Seaside» и является частью большого комплекса «Pacífico» - одного из самых престижных комплексов в центре фешенебельного района на тихоокеанском побережье Коста Рики у залива Coso Bay - в окружении лучших

брендовых отелей мира, таких как Four Seasons, Ritz-Carlton, Waldorf Resorts. А недавно большой участок земли по соседству с комплексом «Pacífico» был выкуплен под строительство отеля сети «One & Only», являющейся на сегодня мировым лидером среди суперфешенебельных отелей.

Повсюду здесь великолепные пляжи, множество ресторанов, бутиков, магазинов, а также гольф-поле, яхт-клубы, в общем, всё, что необходимо для суперкомфортного отдыха в тропическом раю, где в течение всего года температура воздуха и воды около 30 градусов. В то же время всего в 10-15 минутах езды расположены знаменитые на весь мир национальные парки с абсолютно нетронутой природой, горными реками и множеством экзотических животных. «Papagayo

Peninsula» - это самое известное туристическое место во всей Costa Rica, где туристический сезон длится круглый год. К примеру, в комплексе «Pacífico» vacancy rate менее 20%, а стоимость аренды начинается от 250 долларов в сутки за квартиры студийного типа.

Помимо множества бассейнов, великолепного спортивного комплекса с теннисными кортами и несколькими собственными ресторанами комьюнити имеет Beach Club с отличным пляжем и несколькими бассейнами прямо на береговой линии залива Сосо Бай. Но и это ещё не всё: «Nimbo Boat club», принадлежащий «Pacífico», это более десятка различных яхт - от небольших катеров для рыбалки до мультимиллионных яхт, где легко помещается экипаж и 10-15 человек гостей. И всё это - в эксклюзивном пользовании владельцев недвижимости комплекса «Pacífico». «Pacífico» - это огромная территория, расположенная на холмах вдоль береговой линии залива Сосо Бай, которая начала застраиваться около 15 лет назад, и на сегодня построено около половины участка. Впереди строительство нескольких кондоминиум-комплексов и около 300

вилл.

Частью следующего этапа строительства является комплекс «Naumi Seaside». Это пять шестиэтажных зданий, которые будут построены на высоком холме. Большинство квартир будут иметь прямой вид на океан. Стоимость односпальных квартир площадью 700 кв. футов от 215,000 долларов США. Самые дорогие просторные трёхспальные квартиры с великолепным видом стоят около \$530,000.

Продажи в первом здании начались три недели назад, и около 70% квартир уже проданы, но сегодня мы также начинаем принимать заявки на второе и третье здание проекта, которые выйдут в продажу в самое ближайшее время. Также в продаже есть небольшое количество вилл по цене от 850,000 американских долларов. Для покупки квартиры в течение строительства пятью платежами вносится 50% от стоимости квартиры. Что важно в Коста Рике - точно так же, как в Канаде, вносимые в качестве депозита деньги хранятся на траст аккаунт юриста и не используются при строительстве. На оставшиеся 50% можно получить кредит

в местном банке, который не будет виден на вашей кредитной истории в Канаде и не усложнит дальнейшее кредитование. Получение моргеджа в 50% от стоимости недвижимости - довольно простая процедура, а ставки по кредиту в Коста Рике сопоставимы со ставками кредитования в Канаде.

Далее я приведу пример расчёта прибыли, получаемой инвестором, который выполнен по консервативному методу. Мы взяли подорожание недвижимости в 5% в год, хотя в реальности в последние годы цены в Коста Рике поднимаются более чем на 10% в год. Итак, возьмём односпальную квартиру площадью 729 кв. футов (68 кв. метров) с видом на океан. Стоимость такой квартиры - 256,000 долларов США (330,000 CAD). Для покупки, включая клоузинг, вам понадобится в течение строительства, окончание которого намечено на начало 2025 года, внести пятью платежами 141,000. Моргедж составит 128,000, а ежемесячный платёж по нему - 768 долларов. Рентал инкам от такой квартиры - почти 5,000 долларов в месяц. Operation expenses, если квартира находится в рентал пуле, 1,160 долларов в месяц. Таким образом, уже в первый



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.BUYCARIBBEANHOMES.COM
416-832-8343**

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

год после окончания строительства владелец недвижимости за минусом всех расходов получает почти 25,000 чистого дохода. То есть, вы возвращаете вносённые деньги за 6 лет.

Мы рассчитали инвестиционный цикл приблизительно в 8 лет (полтора года строительства и 7 лет аренды). С учётом подорожания недвижимости в 5% годовых, что намного меньше реального, с учётом инфляции в 3% годовых и простом квартыры в 40%, вместо реальных 20% так как мы взяли в расчёт, что два с половиной месяца в году вы будете использовать квартиру для себя. Получается, что за просчитанный инвестиционный цикл вы получите более 200 тысяч чистого cash flow + на седьмой год стоимость недвижимости будет уже около 360,000, а долг по кредиту составит чуть больше 100,000. В итоге, за 7 лет аренды накопленное эквэти + cash flow (деньги, полученные за это время владельцем) составят около 450,000 при изначально вложенных 140,000, а это более 45% доходности на вложенную сумму в годовом эквиваленте в течении 8 лет. И это при очень консервативных расчётах.

Кроме этого, став членом «Nimbo boat club», цена вступления в который при покупке недвижимости с нами составит всего 5,000 долларов, вы можете получать небольшой дополнительный доход в 5-7 тысяч в год от аренды лодок и довести доходность инвестиции до 50% годовых. Подробно о проекте можно узнать на нашем портале www.buycaribbeanhome.com, там же вы найдёте все финансовые расчёты по этому проекту. Если вы впервые на нашем портале, то вам сначала необходимо зарегистрироваться и создать свой паспорт. Полная информация доступна только зарегистрированным пользователям. Тем, кто уже работает с нами по Торонто и Калгари и имеют логин и пароль на портал www.newGTAcondo.com, зарегистрироваться не надо, т.к. оба портала используют общую базу клиентских данных, и ваш логин и пароль будут работать.

Купить недвижимость в проекте «Расифсо» можно как дистанционно, так и отправившись в ознакомительный тур, причём в случае покупки наша компания компенсирует вам 2,000 на поездку, а наши представители на месте проведут отличный ознакомительный тур по проекту и окрестностям.

Ну и последнее: все покупатели недвижимости в Коста Рике стоимостью более 200 тысяч американских долларов практически автоматически получают вид на жительство на всех членов семьи. Важнейшим фактором этой программы является то, что соискателю нет необходимости проживать на территории страны.

Поэтому, она идеально подходит инвесторам. Временное резидентство даёт возможность пользоваться медицинскими услугами, которые в Коста Рике покрываются страховым полисом, а уровень медицины здесь очень неплохой.

Также вы можете открыть собственный бизнес или работать как самозанятый. Единственное, чем отличается временное резидентство от постоянного, это то, что вы не имеете права работать на кого-то. Через три года временного резидентства вы получаете постоянное резидентство, и с этого времени вы имеете право работать в любом учреждении страны. Для получения гражданства Коста Рики вы должны пробыть в совокупности в статусе временного и постоянного резидентства 7 лет. Как правило, это 3 года временного резидентства и 4 года постоянного резидентства. То есть, весь процесс получения гражданства занимает около 7 лет. Причём, в отличие от многих стран, где получение вида на жительство довольно дорогостоящая процедура, в Коста Рике получение резидентства обойдётся вам всего в 2,000 долларов на основного заявителя и 500 долларов на каждого дополнительного члена семьи. Паспорт Коста Рики хорошо котируется в мире и даёт возможность безвизового въезда в 139 стран мира, включая Евросоюз и Канаду. В случае покупки недвижимости через нашу компанию юридическая компания в Коста Рике, работающая с нами и занимающаяся вопросами иммиграции, поможет вам быстро и грамотно оформить резидентство.

Для многих жителей США и Канады, особенно для тех, чей бизнес связан с заработком онлайн или с пассивным доходом за пределами США и Канады, вид на жительство в Коста Рике предоставляет возможность в разы уменьшить налоги с получаемого дохода. Во время своих визитов в Коста Рiku я встретил немало канадцев, которые сегодня постоянно или частично здесь проживают, и они выбрали эту страну не только из-за желания пребывать в тропическом раю, но и из-за низких налогов.

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 3B8, Phone: 416-832-8343

NAME YOU KNOW AND TRUST



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 Онтарии, включая:**

- покупку и продажу (жилой и коммерческой)
- оформление ипотек / ссуд (mortgages)
- рефинансирование
- оформление передачи права собственности (title transfer)

Высокий профессионализм, конфиденциальность,
ответственность за результат и особое
отношение к клиенту

Tel: 647.952.0827

Fax: 647.795.4672

E-mail: svaliyeva@ynlclaw.com Web: www.valiyevalaw.com



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
HOT
DEALS

BARRIE, PAINSWICK \$699,000



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 Bdrm! Potential Rent Upper Unit 2Bed+1Bath! Lower Unit 1Bed+1Bath. Earn Income of \$2,300+\$1,700=\$4,000! Woow!

BARRIE, PAINSWICK \$930,000



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!

BARRIE, GEORGIAN DRIVE \$799,900



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!

BARRIE, HOLLY \$789,000



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!

BARRIE, EAST BAYFIELD \$839,900



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!

BARRIE INNIS-SHORE \$895,000



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!

НА ЧЁМ ОНИ ЗАРАБАТЫВАЮТ НА САМОМ ДЕЛЕ



GET VISIBLE NOTICED



PRINTING & DESIGN

647.273.6070

samaprinting.com

samaprint.ca@gmail.com

- Branding and Corporate Identity
- Logo
- **Graphic Design** For Print, Web, Social Media
- Product catalog layout
- POS and Signage
- Banners & Trade show promo materials
- Corporate **print** materials
- Outdoor posters, banners, signs

- Product **Video** production & Editing
- **Web design** / redesign
- Visuals For winning Social Media Posts & Advertising
- **Social Media** Marketing

- Personal branding photography
- Product photography
- **Photography** For social media
- Product catalog photography
- Professional headshots
- Corporate and event photography
- Photography for websites
- Photography For advertising materials



Results from experts

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

ЕСЛИ ВАШ КВАРТИРАНТ – ДОЛЖНИК



Сегодня я вам расскажу об инструментах, ранее недоступных владельцам в отношении недобросовестных квартирантов.

Наша юридическая система не предусматривает взыскания долгов через государственные службы. Т.е. то, что вы выиграли суд и по судебному решению вашему должнику предписано выплатить вам определённую сумму денег, абсолютно не значит, что суд взыщет эту сумму и отдаст вам. Система говорит: «Решение есть, а дальше сам. Но если нужна помощь, надо пройти ещё несколько судебных процедур, и мы можем выдать ещё решение на арест имущества или счета». Это значит: «Вот тебе решение о выселении квартиранта и на задолженность по аренде. Выселить квартиранта поможет Шериф, а вот собрать деньги...». Здесь вам придётся обратиться в суд малых исков, зарегистрировать решение, заполнить документы на арест имущества или банковского счета.

Прежде многие владельцы, получив решение из Борда о выселении и о задолженности, приводили в действие только выселение, а задолженность «проглатывали» и продолжали жить дальше. Такой ход событий очень нравился квартирантам, им было удобно пожить 5-6 месяцев бесплатно и оставаться безнаказанными.

Сейчас у нас появились новые рычаги, которые при грамотном использовании

очень скоро дисциплинируют квартирантов.

Итак, первая опция. Зарегистрироваться на сайте Landlord Credit Bureau. С этого сайта вы переходите на Front Lobby, где надо будет зарегистрироваться и зарегистрировать квартиранта.

Что предлагает этот сайт и каковы его возможности?

За доступный членский взнос вам будет предоставлен доступ к базе данных квартирантов. Т.е. если у вас есть аппликация новых жильцов, вы сможете проверить, имеется ли у них задолженность предыдущим владельцам. Если ваш квартирант вам не платит, то вы регистрируете его просрочку. Сайт высылает предупредительное письмо квартиранту с объяснением о последствиях в виде регистрации долга на Equifax с последующим влиянием на кредитную историю.

А теперь задумайтесь о потенциале этой системы. Если каждый владелец регистрирует своего квартиранта в ней, и будет систематически заполнять репорт о просрочках или неуплатах, то недобросовестные квартиранты, которые думают, что все им сойдёт с рук, крепко сядут на крючок. Им не только никто не сдаст жилье, им также ни один банк не даст кредит, так как каждый месяц неуплаты понижает credit score.

Вторая опция. Существует 2 веб сайта, где публикуются все решения Борда.

Один сайт называется CanLii. Это сайт, имеющий государственную поддержку, где публикуются решения из разных трибуналов и судов по всей Канаде. LTB тоже публикует свои решения на этом сайте. Однако, в день выносятся столько решений, что не все попадают на этот сайт.

Поэтому силами граждан был запущен ещё один сайт Open Window, где каждый пострадавший владелец в считанные минуты может загрузить решение, которое он получил. Таким образом, собирается база данных Решений (с именами и фамилиями), где с лёгкостью можно проверить историю с предыдущими владельцами и причины расставания.

От автора: не всегда решения о выселении происходят по задолженности. И не всегда первая опция действительна. Например, ваши квартиранты грязнули, или совершили illegal act, или мешали владельцу жить в своем доме (reasonable enjoyment) и т.д.

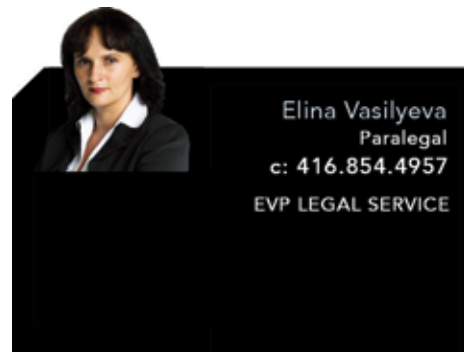
Я призываю владельцев использовать эти опции активно - не только, чтобы проверить информацию, но и для её загрузки. И тогда «сладкая жизнь» недобросовестных квартирантов закончится.



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

416-8544957

The Art of Defending Your Interests





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

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

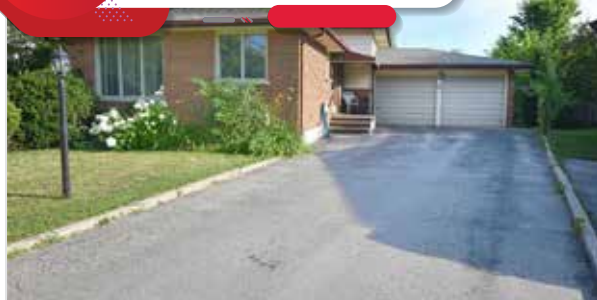
PETERBOROUGH



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

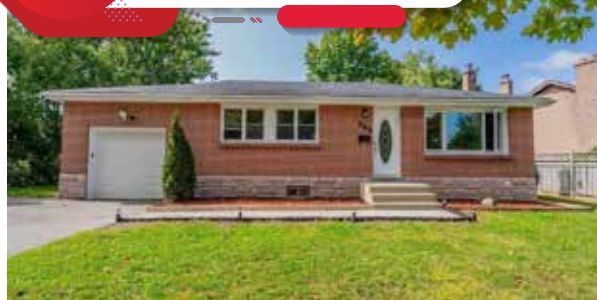
PETERBOROUGH



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

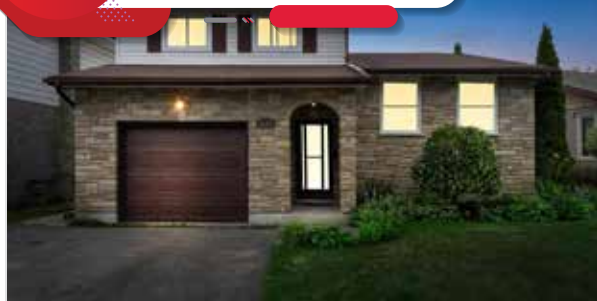
PETERBOROUGH



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

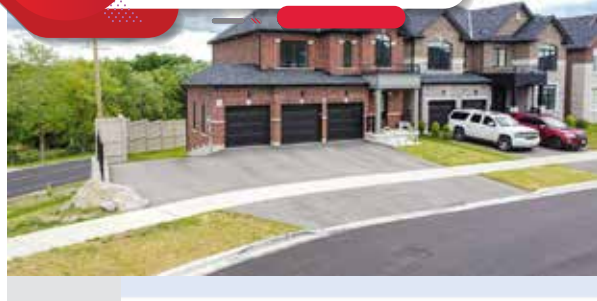
PETERBOROUGH



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



Yevgueni Filtser
SALES REPRESENTATIVE

📍 1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1

☎ 416-495-4061



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

The **AlexTeam** Moshkovich



Alex Moshkovich
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



Maryna Orzhehavska
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

June 2023 Statistics

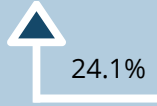
Compared to June 2022



Units Sold



Average Sale Price



196

0.0%

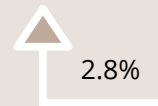
\$787,491



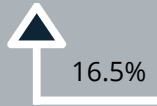
Excluding Barrie



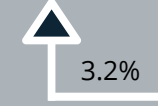
474



\$871,594



7,481



\$1,182,120

June 2023



All Residential Homes

Units Sold 28.1%

670

Average Sale Price 2.1%

\$846,991



Detached Homes

Units Sold 27.0%

127

Average Sale Price -0.7%

\$870,587



Condominiums

Units Sold -21.2%

26

Average Sale Price -5.5%

\$577,323

Simcoe County 2023 Year-to-Date



3,266

Total Units Sold



\$801,756

Average Price

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

705-739-4650 bdar.ca





Toronto Regional
Real Estate Board

MARKET

STATS AT A GLANCE



JULY 2023

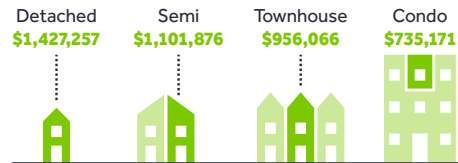
AVERAGE SELLING PRICE



\$1,118,374



4.2% more than
July '22 (\$1,073,213)



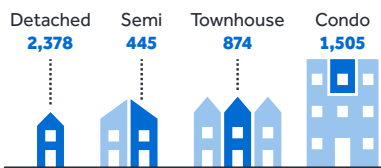
HOME SALES



5,250



7.8% more than
July '22 (4,870)



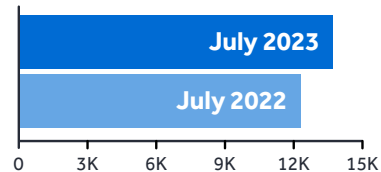
NEW LISTINGS



13,712



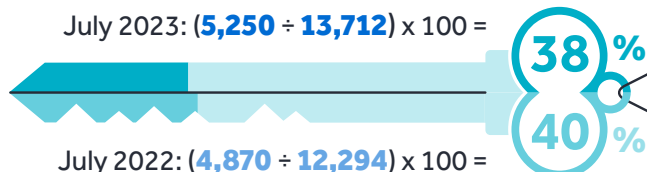
11.5% more than
July '22 (12,294)



SALES-TO-NEW-LISTINGS RATIO



July 2023: $(5,250 \div 13,712) \times 100 =$



July 2022: $(4,870 \div 12,294) \times 100 =$



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

