

# Property & Finance PropertyAndFinanceGuide.ca Guide

June 2023  
Issue 88

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

## КАК ПРЕВРАТИТЬ УБЫТОЧНУЮ ИНВЕСТИЦИЮ В ПРИБЫЛЬНУЮ?



**ОБСТАНОВКА НА РЫНКЕ ВИЖИМОСТИ  
НА ДАННЫЙ МОМЕНТ  
НОВОСТИ О БОРДЕ: КОРОТКО О ГЛАВНОМ**



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](mailto:PropertyAndFinanceGuide@gmail.com)

Если вы пропустили какой-либо выпуск журнала, то заходите на сайт [www.PropertyAndFinanceGuide.ca](http://www.PropertyAndFinanceGuide.ca)  
И в конце, как всегда, мой девиз:

**Если ваши деньги не начнут работать на вас...  
ТО  
...вы никогда не перестанете работать на деньги!**

Алекс 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.

JUNE 2023  
ISSUE 88

# CONTENTS

## INVESTMENT & REAL ESTATE

6 Как превратить убыточную инвестицию в прибыльную?

## CONDO

10 Обстановка на рынке вижимости на данный момент

## LEGAL ADVICE

16 Новости о Борде: коротко о главном

## STATISTICS

22 STATISTICS - May

23 MARKET STATS - May



CONTENTS

YouTube

YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

**НОВОСТИ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**SUBSCRIBE**

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

AlexMoshkovich

IK Financial  
Mortgage Edge - Licence #10660

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

GET ACCESS TO OVER  
30 LENDERS IN ONE PLACE

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

СТАВКА ПОДНЯТА,

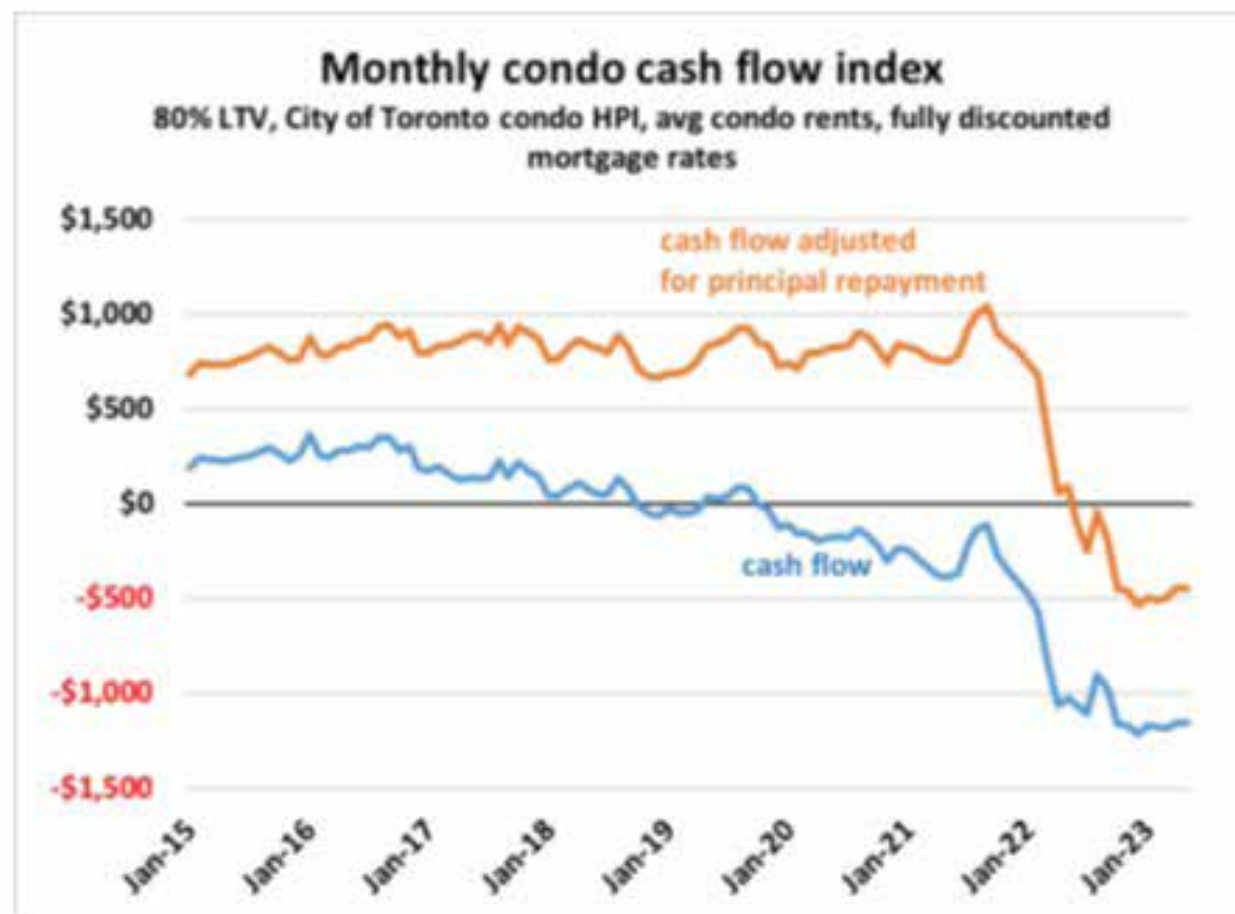
**ЧТО ДАЛЬШЕ?**

## КАК ПРЕВРАТИТЬ УБЫТОЧНУЮ ИНВЕСТИЦИЮ В ПРИБЫЛЬНУЮ?

Мы вошли в 2023 год с небывало высокой инфляцией и высоким банковским процентом. Все средства массовой информации предрекают рецессию. Такого стремительного роста банковских ставок в Канаде не было около 30 лет. Совсем недавно банк Канады опять поднял ставку и обещает

не останавливаться в июле. Больше всех из инвесторов пострадали те, у кого недвижимость была рассчитана только на один источник дохода – рост цены недвижимости. Те инвесторы, которые пренебрегали показателем CASH FLOW, оказались в очень сложной ситуации, так же как инвесторы, которые приобрели

дома или квартиры от застройщика, рассчитывая на совсем другие цифры на мортгидж. Недавно был опубликован отчёт по инвестициям в кондо, в котором было сказано, что более 50% инвесторов теряет на инвестициях в кондо. Посмотрите на граф ниже:



Инвесторы в среднем теряют \$1154 в месяц, даже с учётом выплаты мортгиджа \$453 в месяц. А представьте тех инвесторов, которые использовали деньги с кредитной линии для первоначального взноса, тех, кто дал депозит с кредитной линии и 5 лет платил проценты по ней. А тех, кто купил не одно кондо, а два или 3? Не говоря о том, что многие не могут

квалифицироваться и должны брать ещё более дорогой кредит.

Как вы знаете, я небольшой сторонник инвестирования в кондо и поэтому здесь хотел бы рассказать, как инвестировать на Cash Flow и как конвертировать убыточную инвестицию в прибыльную. Предположим, у вас есть кондо, и оно приносит вам огромные убытки, потому

что сегодня это не удивительно с таким высоким банковским процентом. Мортгидж, который мы платим, оказывается весьма значительным из-за высокого интереса и получается огромный отрицательный дисбаланс. Давайте рассмотрим реальный пример одного из наших клиентов, который купил кондо на этапе строительства в 2018 году. Он посчитал, что с

Рисунок 1

	Кондо	Дуплекс
Цена покупки	\$650,000	\$800,000
Первоначальный взнос	\$130,000 (20%)	\$160,000 (20%)
Налог на закрытие	\$18,950	\$12,475
Адвокат и другое	\$6000+	\$2000
Расходы на закрытие	\$25,000+	\$15,000
Мортгидж	\$508,000	\$640,000 (5.2%)
Платежи по мортгидж	\$3,380	\$3,500
Обслуживание	\$520	\$0
Налог	\$400	\$330
Страховка	\$30	\$120
Расход	<b>\$4330</b>	<b>\$3,950</b>
Аренда	\$3000	\$4000
<b>CASH FLOW</b>	<b>-\$1,330</b>	<b>\$50</b>
Выплата мортгиджа	\$420	\$750
Продажа	\$850,000	
Расходы на продажу	\$50,000	
Прибыль до налога	\$125,000	
Налоги	До \$30,000	
CASH	<b>\$260,000</b>	<b>\$85000</b>
Если использована кредитная линия для первоначального взноса		
Долг	<b>\$155,000</b>	<b>\$70000</b>
Проценты	\$960	\$430
<b>Прибыль/ Убытки</b>	<b>-\$2290</b>	<b>-\$380</b>
Выплата мортгиджа	\$420	\$750
<b>Прибыль/ Убытки в месяц</b>	<b>-\$1,870</b>	<b>\$370</b>
<b>Прибыль/ Убытки в год из расчета CASH FLOW</b>	<b>-\$27,480</b>	<b>\$4,440</b>

мортгиджем на то время баланс будет близок к нулю, но не принял в расчёт, что все может поменяться. Когда пришло время закрываться, он не мог продать сразу, так как надо было заплатить HST rebate - \$24,000. Поэтому пришлось сдавать, так как он, поддавшись на маркетинг строителей, купил сразу 4 кондо. (см. рис. 1)

Как вы видите, инвестор, который использовал все деньги банка, что в принципе правильно, оказался в ситуации очень плачевной. А так как он купил сразу 4 кондо, то потери

составляли уже более \$100,000. Те инвесторы, которые думали заняться спекуляцией, то есть продать кондо, не закрываясь, могут попасть в очень тяжёлую ситуацию, а если вы ещё и не смогли квалифицироваться, то убытки могут даже удвоиться. Но безвыходных ситуаций не бывает, и я прежде, чем начать что-либо делать или советовать, всегда строю с клиентом стратегию на несколько лет. Я не сторонник продажи недвижимости. Но иногда это необходимо сделать, чтобы перейти на другой уровень инвестиций.

В нашем примере мы получили довольно-таки невысокий CASH FLOW.

Как же построить пассивный доход в этом случае? Конечно, у каждого своя ситуация, некоторые могут стать финансово независимыми через 5 лет, кто-то через 10 и так далее. Но в итоге вы будете финансово независимыми, если будете придерживаться системы. Кто хочет быстрого заработка, тот должен сознавать весь риск инвестиций на короткий срок. Инвестиции в недвижимость - это инвестиции на долгий срок.

Давайте рассмотрим пример, как инвестировать сегодня с таким высоким банковским процентом, чтобы в итоге стать финансово независимым.



House price	\$800,000
Downpayment	\$160,000
Mortgage	\$624,000 (5%)
Property Tax	\$370
Insurance	\$120
Mortgage payment	\$3,430
Total	\$3,920
Rent	\$4,100

<b>CASH FLOW</b>	<b>\$180</b>	
<b>Mortgage down</b>	<b>\$800</b>	
<b>Net income+mrtg pmnt</b>	<b>\$980</b>	

### ЧЕРЕЗ 5 ЛЕТ:

Предположим, прошло 5 лет, и рост цен составил, из среднестатистического расчёта за последние 70 лет, 6% в год. Банковский процент снизился всего на 2%. Из расчёта остатка мортгиджа, платёж с новым мортгиджем на 30 лет

уже с 3% ставкой снизится на \$1000 в месяц. В дополнение к этому арендная плата поднималась из расчёта 2.5% в год и поднялась на \$650 в месяц. Доход только от одного дома достиг \$1,730 в месяц, и погашение мортгиджа ещё на

\$1,020 в месяц. Итого, полный доход составляет \$2,750 в месяц, это не считая того, что сам дом вырос (с учётом выплаты мортгиджа) на \$300,000. Вы почти утроили свои инвестиции за 5 лет, а это 40% в год, если же добавим

ещё и CASH FLOW, то доход на инвестируемый капитал превысит 50% в год дохода. Где ещё можно заработать такие деньги? Самое интересное, что, если вдруг цена не вырастет, то доход все

равно составит около 20% в год. Именно поэтому подавляющее большинство богатых людей заработали свои деньги на недвижимости.



House price	\$1,070,000
Downpayment	\$170,000
Mortgage	\$587,000 (3.0%)
Property Tax	\$410
Insurance	\$140
Mortgage payment	\$2,470
Total	\$3,020
Rent	\$4,750

<b>CASH FLOW</b>	<b>\$1,730</b>	<b>\$1,100</b>
<b>Mortgage Down</b>	<b>\$1,020</b>	<b>\$1,100</b>
<b>Net income+mrtg pmnt</b>	<b>\$2,750</b>	<b>\$2,200</b>

В этой статье я привёл только два примера разных стратегий: первый пример, как убыточную инвестицию превратить в прибыльную, второй пример - как инвестировать при высоких ставках. 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](http://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

# ОБСТАНОВКА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ НА ДАННЫЙ МОМЕНТ



На нашем [YouTube канале @newGTAcondos](#) недавно вышло два видео-эпизода. Один называется «Внимание, взлетаем», а второй - «Real Estate сегодня и завтра», в которых я рассказал об очень интересной ситуации, сложившейся на рынке нового строительства в Онтарио, и о том, что нас ждёт впереди. Я настоятельно рекомендую посмотреть эти видео тем, кто заинтересован в инвестициях в недвижимость, ну, и вообще, всем тем, кто планирует покупать недвижимость. В сегодняшней статье я хочу привести статистику, которая поможет вам разобраться в сложившейся обстановке. Апрель - обычно самый горячий месяц для рынка недвижимости Торонто, и поэтому возьмём данные именно за этот месяц.

В среднем в апреле за последние 10 лет ежегодно продавалось 9,318 объектов недвижимости, и показатель апреля этого года лишь незначительно ниже среднестатистического. Если

быть точным, то в апреле 2023 было совершено 7,531 сделок - всего на 19% ниже нормы. При этом количество выставленных на продажу объектов на 28% ниже средней апрельской нормы. То есть, снижение числа сделок на 19% обусловлено крайне низким предложением. Если бы предложений было достаточно, то количество сделок уже сегодня, даже на таких высоких ставках кредитования, было бы выше среднестатистического. И это явно говорит о том, что рынок восстановился после кризиса. «Sales to new listing ratio» - показатель, обычно используемый как индикатор рынка, находится на уровне 66%, и он соответствует не просто хорошему, а я бы сказал, отличному покупательскому спросу.

Ну, и наконец, цены. Максимальное падение среднестатистических цен от пика марта 2022 года было зафиксировано в феврале 2023 года, и составляло 17.8%, а сегодня оно - уже лишь 7.8%. Так что прогноз, который

мы сделали ещё осенью прошлого года, полностью подтвердился. На нашем YouTube канале в моих видео октября - ноября прошлого года я предсказывал, что переломным моментом станет именно февраль 2023.

Теперь давайте посмотрим, что нас ждёт в будущем. До начала кризиса квартир сильно не хватало, а правительство предпринимало попытки хоть как-то улучшить ситуацию в ближайшие годы. В итоге, сначала из-за пандемии, а потом вследствие кризиса, вызванного высокими процентными ставками, все эти попытки потерпели фиаско. Ещё год назад планировалось, что в 2023 году в GTA построят 32,000 квартир, а сегодня этот прогноз уже пересмотрен, и планируется, что удастся построить 21,000. Скорее всего, к концу года произойдёт очередная корректировка, и в итоге будет построено 18-19 тысяч квартир, так как темпы строительства продолжают падать и, по оценкам специалистов, это

падение продлится ещё, как минимум, до конца года.



падение продлится ещё, как минимум, до конца года.

Темпы строительства в предыдущие два года из-за пандемии и её последствий были гораздо ниже нормы, в итоге, в среднем за последние три года в GTA строилось всего по 16,000 квартир в год, что является худшим показателем за прошедшие 15 лет строительства. Кроме этого, надо учитывать, что численность населения GTA в предыдущие 15 лет росла в два раза медленнее, чем то, что мы имеем сегодня, и при этом был большой дефицит недвижимости. Поэтому нетрудно представить, с какой нехваткой жилья в GTA мы столкнёмся в ближайшие годы. Для многих уже сегодня покупка недвижимости стала несбыточной мечтой, и никаких улучшений в ближайшее время тут не предвидится.

Статистика показывает, что за последние 10 лет количество владельцев недвижимости значительно снизилось, а тех, кто вынужден арендовать, становится всё больше и больше. Эта тенденция продолжится и в следующее десятилетие, что будет способствовать ускоренному росту аренды, которая за последние 2 года и так уже поднялась на 34.8%. Vacancy Rate сегодня упал до критического уровня в 1.6%. В предстоящие годы спрос на аренду продолжит расти, арендные ставки будут подниматься, а «vacancy rate» будет оставаться на крайне низкой отметке. И если сегодня в GTA для сбалансированного рынка аренды хватает 86,000 единиц недвижимости, то прогнозируется, что в следующие 8 лет при очень оптимистичном сценарии нехватка достигнет 176,000. В реальности же она, скорее всего, будет ещё больше. То есть, уже через 8 лет нехватка будет в два раза больше, чем сегодня.

Однако изменить ситуацию в настоящее время уже невозможно, потребуется слишком много времени, да и нет необходимых для этого

ресурсов. Индустрия строительства - в полном коллапсе: имеется дефицит во всех сегментах строительной отрасли - от стройматериалов и техники до квалифицированной рабочей силы. Всё это неминуемо приведёт к росту стоимости недвижимости, поэтому в будущем владеть недвижимостью будет всё меньший процент населения. Богатые богатеют, бедные беднеют. К сожалению, это реалии сегодняшнего дня.

И в этих условиях мы как инвестиционная компания специализируемся на том, чтобы помогать людям хорошо зарабатывать посредством инвестиций в недвижимость. По нашему убеждению, для инвесторов нынешняя ситуация и её развитие в предстоящие годы выглядят очень оптимистично. Так что не упускайте свой шанс, обращайтесь к нам уже сегодня, пока у нас есть возможность предложить вам много интересных вариантов, как войти на инвестиционный рынок, имея на руках даже незначительную сумму денег. На сегодня у нас есть варианты, где даже 30,000 долларов будет достаточно для очень успешной инвестиции. Тем же, у кого есть недвижимость, и вы планировали продать её в ближайшее время, я хочу дать совет. Не делайте этого, конечно, если есть такая возможность. Недвижимость в Канаде сегодня - это супервыгодно и перспективно, постарайтесь продержаться её как можно дольше.

**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 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



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!

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



TORONTO INVESTOR  
**FORUM**

**БЕСПЛАТНЫЙ СЕМИНАР  
1 ИЮНЯ В 18:30**

**3 СТРАТЕГИИ:  
КАК ВЫБРАТЬ НАДЕЖНЫХ  
ЖИЛЬЦОВ И ЗАЩИТИТЬСЯ  
ОТ НЕУПЛАТЫ.**

РЫНОК МЕНЯЕТ НАПРАВЛЕНИЕ!  
НАДОЛГО ЛИ?  
ПАДЕНИЕ СТАВОК НА МОРТГИДЖИ.

📍 Improve Canada - 7250 Keele St., Concord  
📄 РЕГИСТРАЦИЯ: [TorontoInvestorForum.com](http://TorontoInvestorForum.com)

Royal LePage Terrequity Capital Realty Inc.  
**ROYAL LEPAGE** GIVE US A **CALL**  
416.830.7129

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 OF 500\$**  
VALUE OF 500\$

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

**GET VISIBLE NOTICED**

**S A M A**  
PRINTING & DESIGN  
647.273.6070  
[samaprinting.com](http://samaprinting.com)  
[samaprint.ca@gmail.com](mailto: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*

# НОВОСТИ О БОРДЕ: КОРОТКО О ГЛАВНОМ



Читатели уже знакомы с задержками, которые происходят в Борд. Очень много негодующих владельцев, ищущих справедливости и выселения жильцов, но их руки связаны, так как Борд имеет эксклюзивную юрисдикцию.

Меня очень часто спрашивают, куда пойти пожаловаться? Как оказать влияние на Борд?

Вообще, рычагов давления на Борд нет. Здесь или парламент внесёт изменения в закон, или...

Но существует Ombudsman – это агентство, которое контролирует эффективность и функциональность административных трибуналов.

За прошлые годы огромное количество жалоб поступило в Ombudsman, а вот в этом месяце вышел отчёт о работе Борда. Ombudsman назвал свой отчёт «Запоздалое правосудие. В справедливости отказано». Звучит очень красиво. Что же на деле?

Ombudsman привёл более 60 рекомендаций министерству юстиции в отношении Борда по разработке новых механизмов, а также документации для его эффективной работы, в том числе нормативов для вновь вступивших в

должность судей и по сроку их работы в Борде.

Получается, что на ближайшие 6 месяцев у министерства есть чем заняться – разрабатывать новые «бумажки». А вопрос остаётся открытым, как это всё повлияет на функциональность Борда?

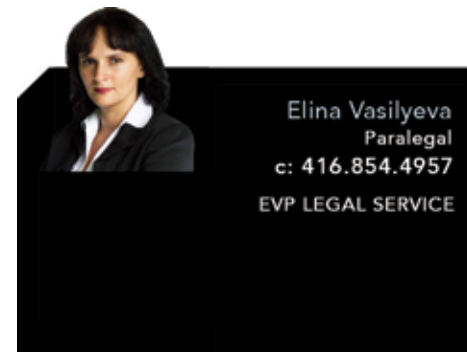
Соглашусь, что Ombudsman провёл тщательную работу по выявлению недостатков Борда, но предложенное решение проблемы не выглядит чётким и всеобъемлющим.

А теперь, если мы отойдём от административной бюрократии и обратим внимание на то, какие плоды уже приносит эта система. Некий владелец дошёл до «ручки» и застрелил квартирантов в Хамилтон. Общество реагирует на данный эксцесс как на поведение «психологически нестабильного человека с оружием в руках». Но если посмотреть глубже на то, что же послужило причиной его «нестабильности»? Жил-был себе человек, имел инвестиционную недвижимость, даже имел оружие на его имя зарегистрированное, и, вдруг, однажды утром стал нестабильным? Система пытается новыми правилами

и нормативными документами исправить ситуацию, однако без серьёзных реформ здесь уже не обойтись!



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

The **Alex Team**  
*Moshkovich*



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



*Alex Moshkovich*  
BROKER OF RECORD / PRESIDENT



*Marianne Svetlov*  
SALES REPRESENTATIVE



*Yulia Samsonova*  
SALES REPRESENTATIVE



*Maria Borisova*  
SALES REPRESENTATIVE



*Maryna Orzhehovska*  
REAL ESTATE BROKER



*Anna Fomina*  
SALES REPRESENTATIVE



*Vadim Svetlov*  
REAL ESTATE BROKER



*Alex Lvinskiy*  
SALES REPRESENTATIVE



*Ilnar Akhmedjanov*  
SALES REPRESENTATIVE



*Yevgueni Filtser*  
SALES REPRESENTATIVE



*Natalija Griscenko*  
SALES REPRESENTATIVE



*Fuad Hasanov*  
SALES REPRESENTATIVE



*Serge Walton*  
SALES REPRESENTATIVE IN FLORIDA

📍 1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1

📞 416-495-4061



TorontoRealEstateInvestment



TorontoInvestorForum



AlexMoshkovich



BarrieRent2own

# May 2023 Statistics

Compared to May 2022

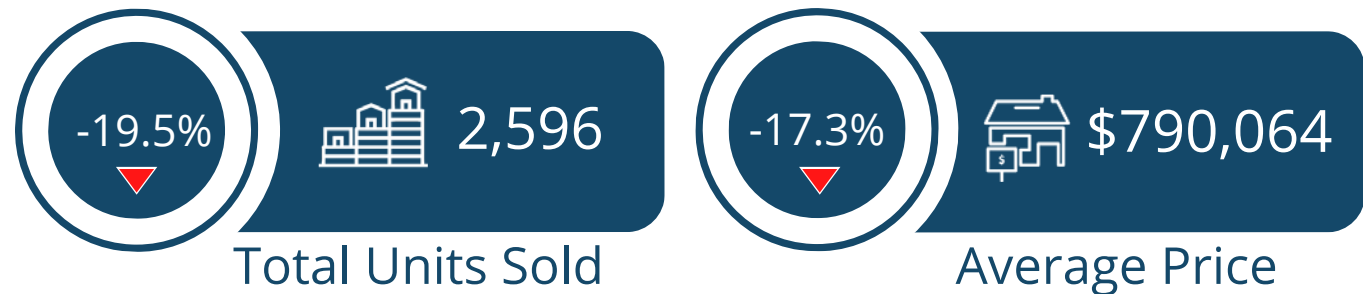


	Units Sold	Average Sale Price
<b>Barrie</b>	↑ 18.5% 237	↓ -8.0% \$769,947
<b>COUNTY OF SIMCOE</b> Excluding Barrie	↑ 9.5% 482	↓ -14.1% \$801,664
<b>TORONTO</b>	↑ 24.7% 9,012	↓ -1.2% \$1,196,101

## May 2023

COUNTY OF SIMCOE	Barrie	Barrie
All Residential Homes	Detached Homes	Condominiums
Units Sold: 719 ▲ 12.3%	Units Sold: 151 ▲ 14.4%	Units Sold: 45 ▲ 80.0%
Average Sale Price: \$791,210 ▼ -12.4%	Average Sale Price: \$864,604 ▼ -6.5%	Average Sale Price: \$545,129 ▼ -7.4%

## Simcoe County 2023 Year-to-Date



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

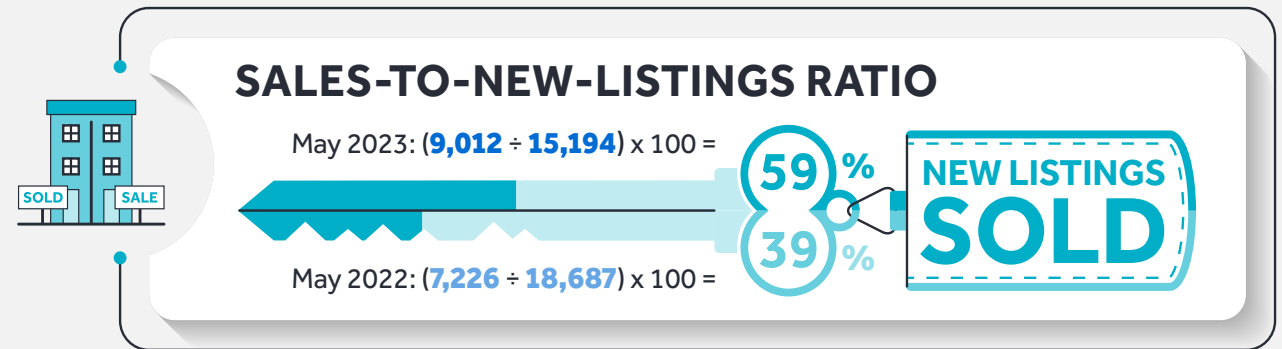
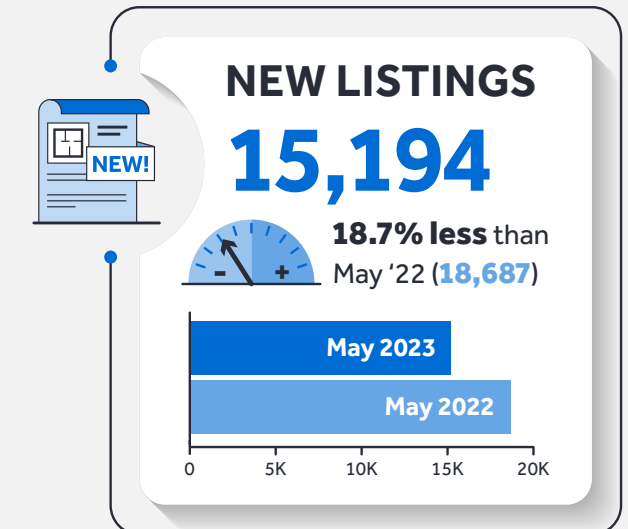
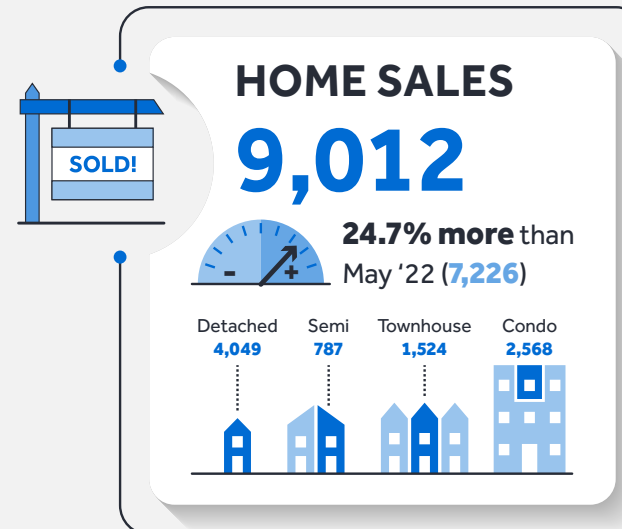
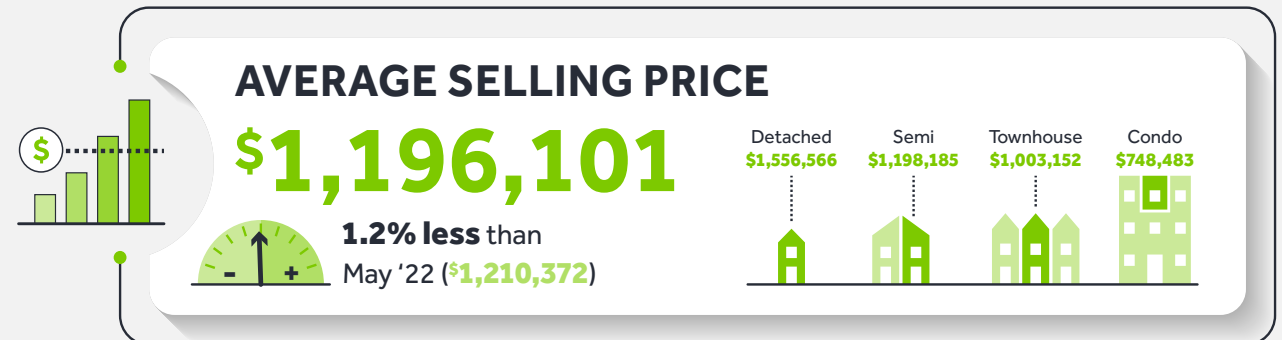


# MARKET

## STATS AT A GLANCE



### MAY 2023



Professionals connecting people, property and communities.



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)

