

Property & Finance Guide

November 2023

Issue 92

REAL ESTATE • FINANCE • TAXES • LEGAL ADVICE

НОЯБРЬ 2023 Г. ПОДРОБНЫЙ ОБЗОР : ОКТЯБРЬСКИЕ ДАННЫЕ



НЕДВИЖИМОСТЬ В
ДОМИНИКАНСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ
ОДНАЖДЫ МНЕ ЗАДАЛИ ВОПРОС:

«Если сдаётся бейсмент, но он нелегальный, какие могут быть последствия?»



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](#)
 [PropertyAndFinanceGuide](#)
 [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 Ноябрь 2023 г.

Подробный обзор : октябрьские данные

CONDO

18 Недвижимость в Доминиканской Республике

LEGAL ADVICE

26 Однажды мне задали вопрос:
«Если сдаётся бейсмент, но он нелегальный,
какие могут быть последствия?»

STATISTICS

31 MARKET STATS - October





YOUTUBE.COM/ALEXMOSHKOVICH

НОВОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ



SUBSCRIBE



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

IK Financial
Mortgage Edge. Licence #10680



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

The poster features a festive winter theme with large, stylized snowflakes in gold, silver, and white. At the top, five circular portraits of individuals are displayed, each with a gold border. Below the portraits, the text "Рождественская Вечеринка" is written in a large, elegant, gold-colored font. Underneath, the text "для наших Клиентов!" is written in a smaller, gold-colored font. To the right, a smiling man wearing headphones and holding a microphone stands in front of a dark background. On the left, there is a list of event highlights in Russian:

- Праздничная атмосфера
- Вкусные угощения
- Веселые конкурсы
- Шампанское
- Подарки
- Новые знакомства и общение

At the bottom, the date "11 Декабря, 2023" is shown with a large number "11" and the time "Время: 18:00". To the right, the address "Адрес: Импрув Канада Центр" is listed. A note at the bottom states "Бесплатные билеты, для наших клиентов: www.TorontoInvestorForum.com".

НОЯБРЬ 2023 г. ПОДРОБНЫЙ ОБЗОР : октябрьские данные

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ СПАД НАБИРАЕТ ОБОРОТЫ

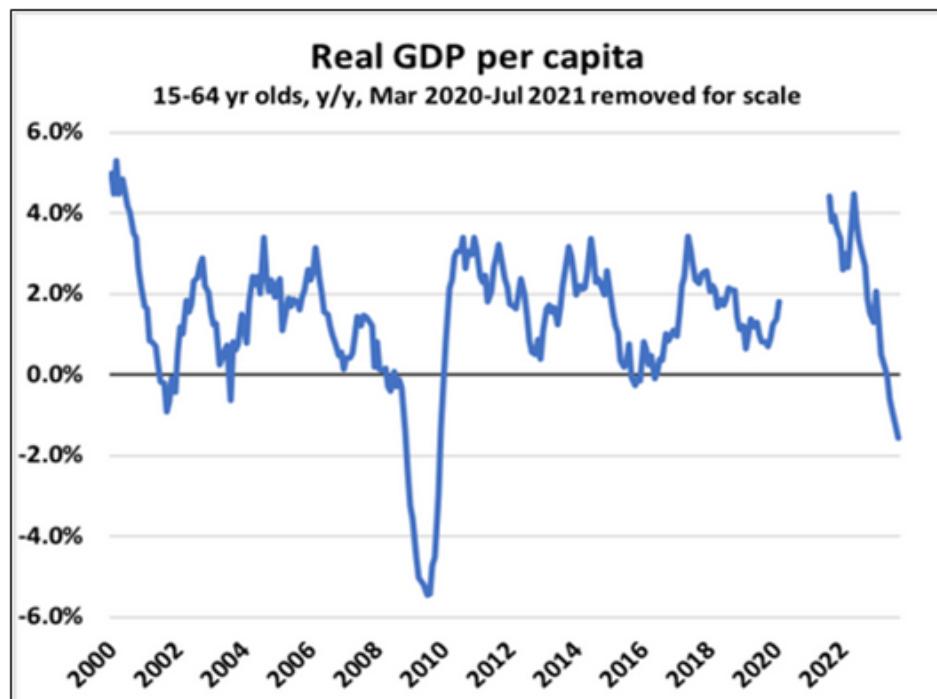
Большую часть прошлого года я придерживался мнения, что рост процентных ставок со временем вызовет весьма существенное замедление экономической активности. Для реализации этого проекта потребовалось больше времени, чем я ожидал, во многом из-за недооценённого размера сбережений домохозяйств во время пандемии (подробнее об этом см. В обращении к подписчикам на прошлой неделе), но теперь совершенно очевидно, что с экономикой дела обстоят не очень хорошо.

Начнём с ВВП. В августе он не изменился второй месяц подряд, а предварительные оценки на сентябрь остались практически неизменными. Это означает, что мы рассматриваем ВВП в третьем квартале в диапазоне 0% (против +0,8%, ожидаемых в последнем отчёте Банка Канады по денежно-кредитной политике), и это следует за очень небольшим снижением во втором квартале. Другими словами, чтобы определить, скатится ли Канада в «техническую» рецессию, когда в следующем месяце будут опубликованы данные за третий квартал, скорее всего, придётся корректировать запасы.

В пересчёте на душу населения ВВП продолжает снижаться и в настоящее время снижается, примерно, так же, как и в прошлом году, в последний раз наблюдавшийся во время спада, вызванного COVID, и финансового кризиса до этого. Так что по некоторым показателям рецессия уже наступила: (см. рис. 1).

Это также начинает просачиваться на рынок труда. Последнее исследование заработной платы (известное в Канаде как Исследование занятости, заработной платы и часов или SEPH)

Рисунок 1



зарегистрировало снижение на 47 000 в августе. И было бы ещё хуже, если бы мы исключили государственное управление, в результате чего общие потери рабочих мест в частном секторе составили -54 000 млн. в месяц... самое большое снижение с 2009 года, за исключением месяцев, связанных с блокировками из-за COVID. (см. рис. 2)

Даже печально известный волатильный опрос рабочей силы (который менее надёжен, чем SEPH, но попадает во все заголовки газет) разочаровал в октябре, зафиксировав рост на 17.5 тыс. против ожиданий +25 тыс. в месяц. Важно отметить, что все новые рабочие места создавались с частичной занятостью (на полный рабочий день сократилось на 3.3 тыс.), а фактическое количество часов, что

имеет большее значение для ВВП, после снижения не изменилось.

0.2% в сентябре.

Мы также продолжаем наблюдать слабый рост числа рабочих мест в частном секторе, который в этом месяце снова не изменился и снизился на 40 тыс. за последние 4 месяца по сравнению с +86 тыс. в государственном секторе за тот же период.

Важным показателем является уровень безработицы, который в октябре вырос на 0.2%, а за последние 6 месяцев вырос на 0.7%. С тех пор, как данные начали собираться в 1976 году, движение такого масштаба происходило всего шесть раз.

Из этих шести шагов четыре предшествовали рецессии.

Между тем, в октябре продолжилось

Рисунок 2



Чтобы понять, насколько это плохо, учтите, что до последних двух месяцев этот индекс был таким низким только три месяца... декабрь 2008 г., март 2009 г. и 20 апреля 2009 г. Вот и все! И за более чем 20 лет мы никогда не видели последовательных показаний 50-х годов до настоящего времени. (см. рис. 3)

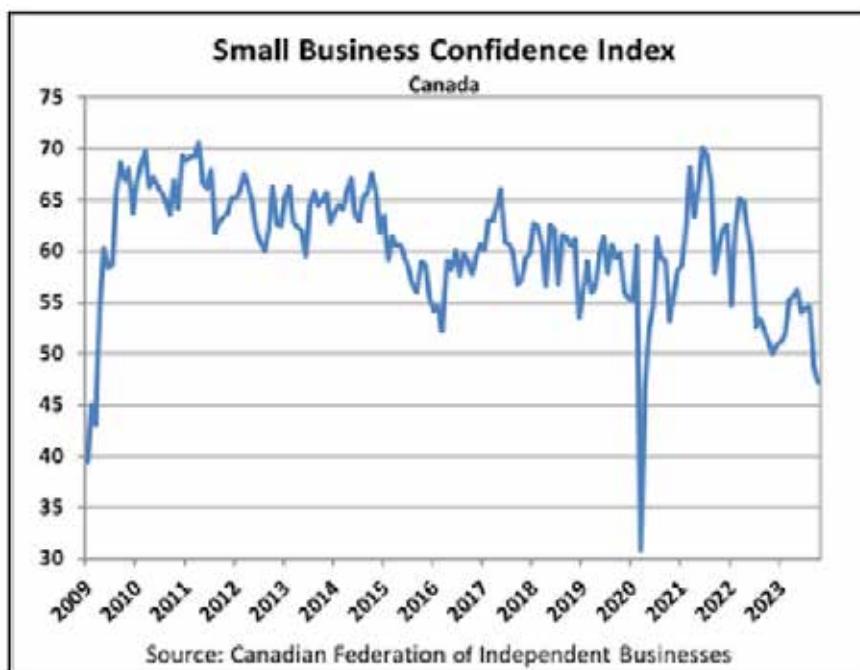
Рисунок 3



заметное снижение потребительского и делового доверия. Возьмём, к примеру, индекс потребительского доверия Conference Board, который в этом месяце упал ещё на 1.4 пункта и достиг уровня

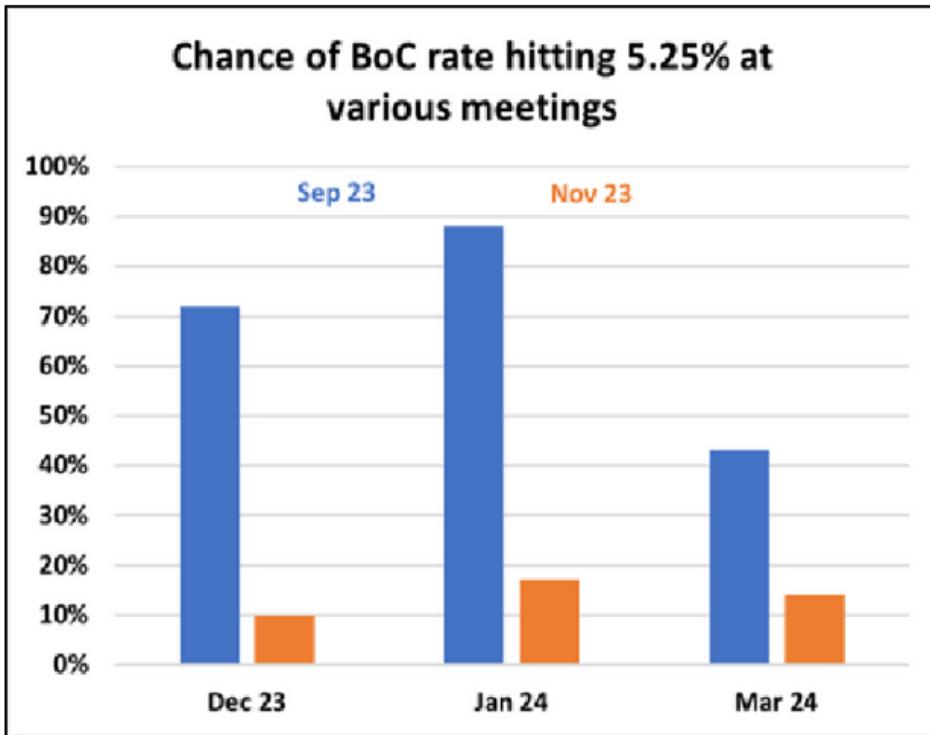
58.2...второе подряд значение ниже 60.

Рисунок 4



В бизнесе дела обстоят не лучше. Барометр малого бизнеса CFIB в октябре снизился ещё на 1.6 пункта и достиг отметки 47.2. Отпечатки менее 50 лет встречаются крайне редко... Март-апрель 2020 г., 8 октября – март 2009 г., а теперь и сентябрь-23 октября. Вот и все. (см. рис. 4)

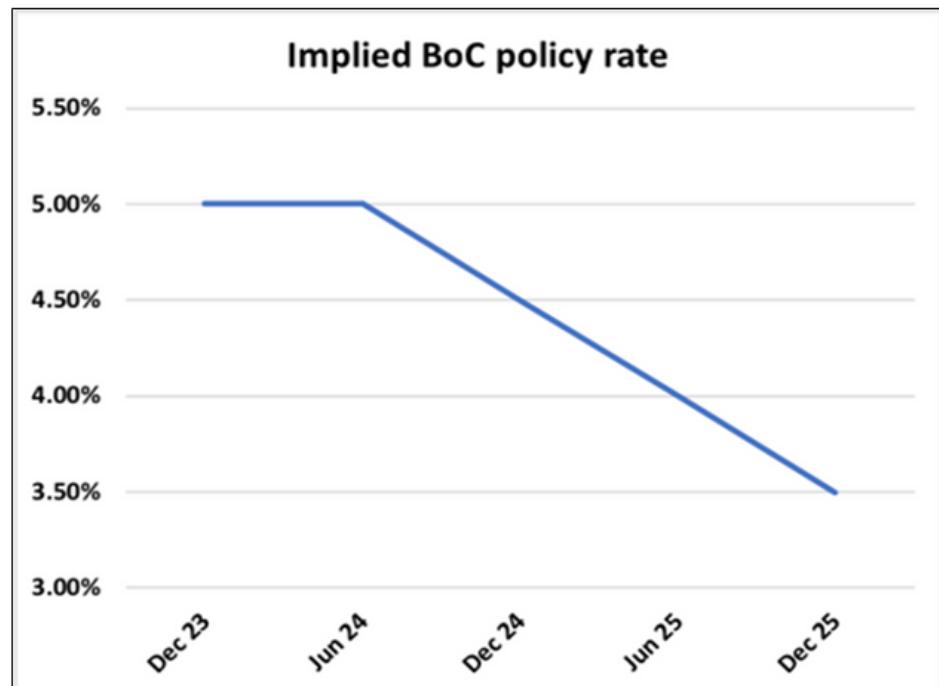
Рисунок 5



Сейчас мы наблюдаем реакцию фиксированных ставок по ипотечным кредитам: за последнюю неделю глубокие дисконтные ставки снизились на 13 б.п. и, вероятно, ожидается ещё одно снижение на 10-20 б.п.: (см. рис. 8).

Вероятно, это не повлияет на спрос на жилье в ближайшем будущем. Доступность по-прежнему остаётся серьёзной проблемой при ставках на этих уровнях, но важно помнить, что нам не нужно, чтобы ставки вернулись к нулю, чтобы этот рынок стабилизировался. Прошлой весной фиксированные ставки находились в районе 4 пунктов, и на рынке все было в порядке. У нас есть ещё один 120 б.п. или около того, чтобы вернуться к этим уровням, но, по крайней мере, опасения по поводу возвращения к двузначным процентным ставкам начала 90-х годов, похоже, не обсуждаются.

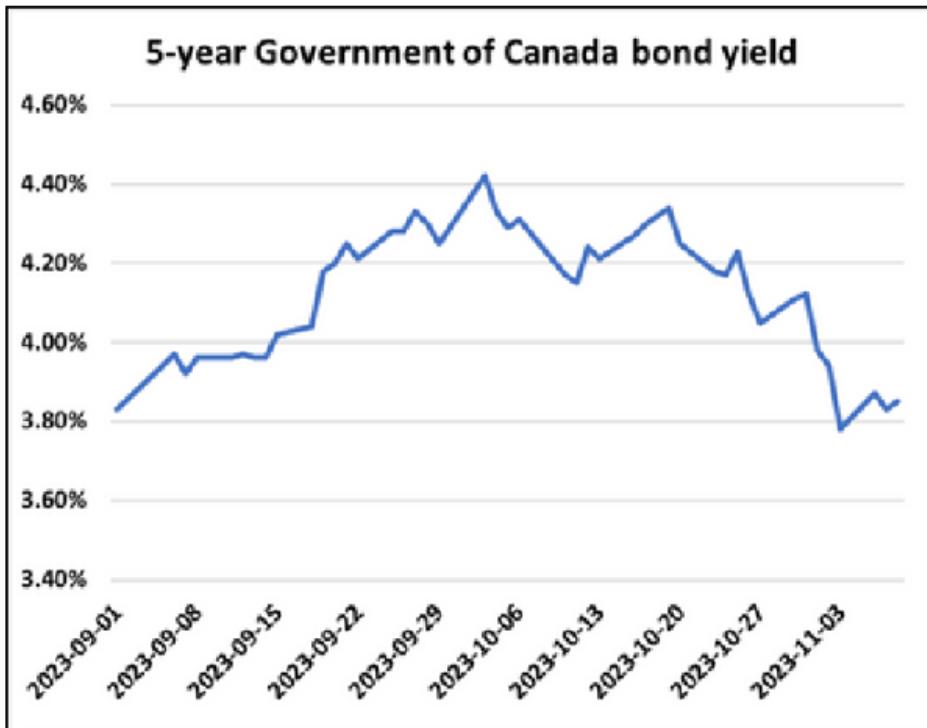
Рисунок 6



Доходность облигаций, наконец-то, упала. (см. рис. 5).

Поскольку слабые экономические данные становятся трудно игнорировать, рынок облигаций, наконец, начал учитывать реальность того, что мы, возможно, уже находимся на пике для Банка Канады в этом цикле. Вероятность повышения ставки овернайт до 5.25% упала с 90% в сентябре до менее 20% сегодня. Рынки теперь делают ставку на то, что Банк продержится до второго квартала следующего года, а затем снизит ставку и в конце 2025 года окажется в диапазоне 3.5%: см. рис. 6).

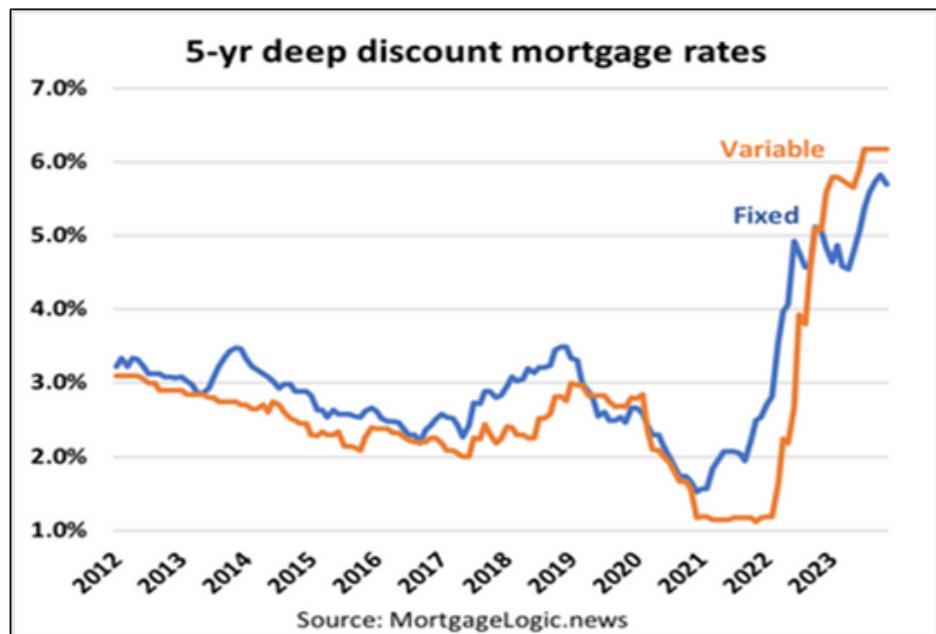
Рисунок 7



Это привело к падению доходности облигаций: 5-летние облигации упали более чем на 50 б.п. или 0.5% всего за пару недель: (см. рис. 7)

С поправкой на численность населения мы сейчас видим спрос НИЖЕ уровня, наблюдавшегося в разгар финансового кризиса: (см. рис. 10)

Рисунок 8



1) Запасы в Торонто растут, продажи в октябре снижаются.

Продажи домов в GTA в октябре были очень вялыми: с учётом сезонных колебаний объёмы продаж снизились на 5.0% в месяц и на 6.3% по сравнению с прошлым годом в это время. Два способа визуализировать, насколько плохими были продажи в прошлом месяце:

- За последние два десятилетия было всего несколько месяцев с продажами менее 5000 (сезонно). скорректировано): ноябрь 2008 г. - февраль 2009 г., апрель-май 2020 г., октябрь 2023 г. Вот и все.

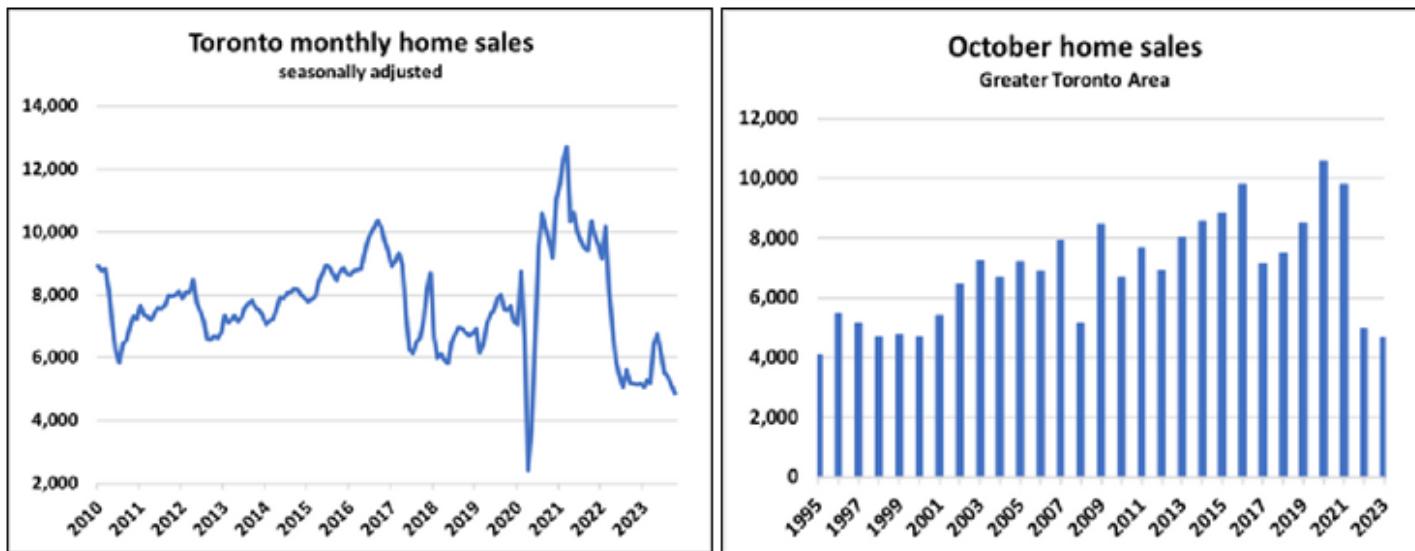
- Это был самый низкий октябрьский показатель с 1995 года!

(см. рис. 9)

INVESTMENT & REAL ESTATE

Ведущий рубрики Alex Moshkovich

Рисунок 9



Продажи слабые, но роста населения нет. А это означает, что мы фактически держим пляжный мяч под водой.

Рисунок 10

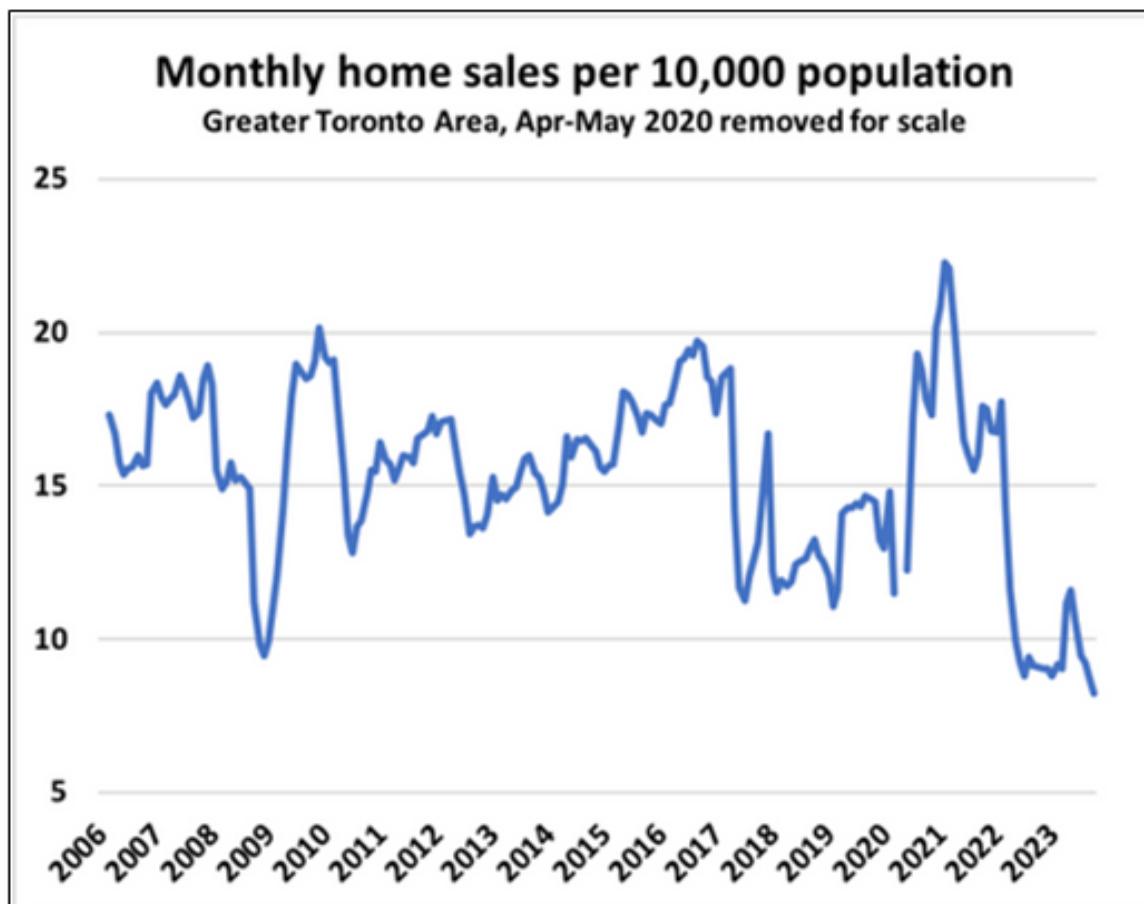
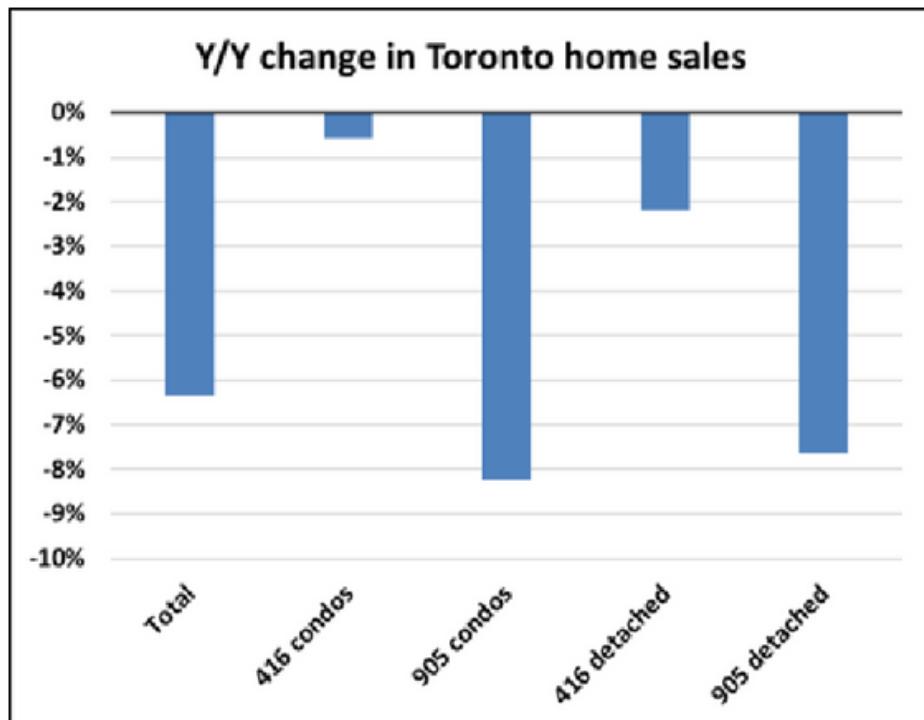


Рисунок 11



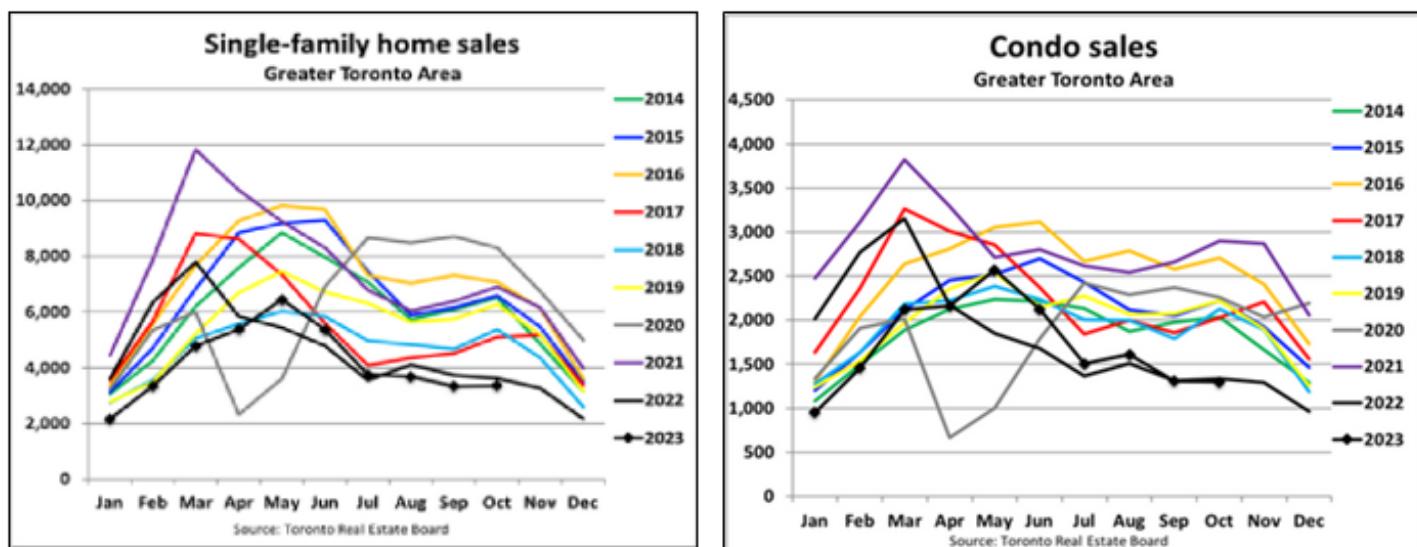
Спрос не уничтожен навсегда, он просто сдерживается проблемами доступности. Как только эти тенденции ослабнут, будь то за счёт падения цен, падения ставок или роста доходов (или какой-либо их комбинации), сдерживающий спрос вернётся в силу. Но большой вопрос в том, сколько времени это займет.

Продажи были слабыми во всех сегментах и регионах, при этом в пригородах (905) наблюдалось наиболее заметное снижение:
(см. рис. 11 и 12)

НОВЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СТАБИЛИЗИРУЮТСЯ, НО ЗАПАСЫ РАСТУТ

После скачка на 11.3% в сентябре цены на новые объекты недвижимости в Торонто упали на 2.9% в месяц, но они остаются выше нормального уровня и выросли на 39% по сравнению с тем же месяцем прошлого года (+42% в сегменте кондоминиумов). (см. рис. 13 и 14)

Рисунок 12



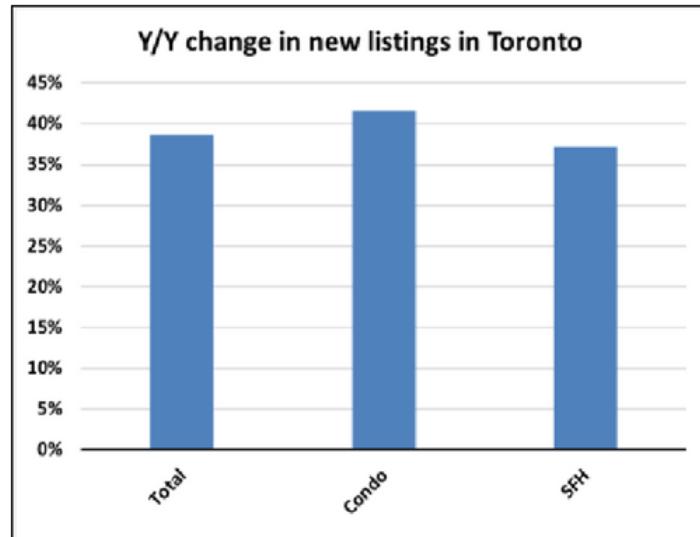
INVESTMENT & REAL ESTATE

Ведущий рубрики *Alex Moshkovich*

Рисунок 13



Рисунок 14

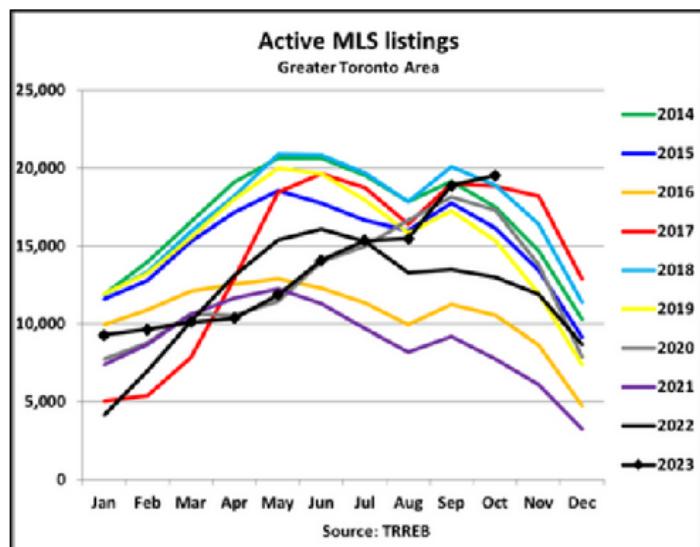


Соотношение продаж к новым объявлениям все ещё ниже 40%, что свидетельствует о наличии большого рынка покупателей: (см. рис. 15 и 16)

Рисунок 15

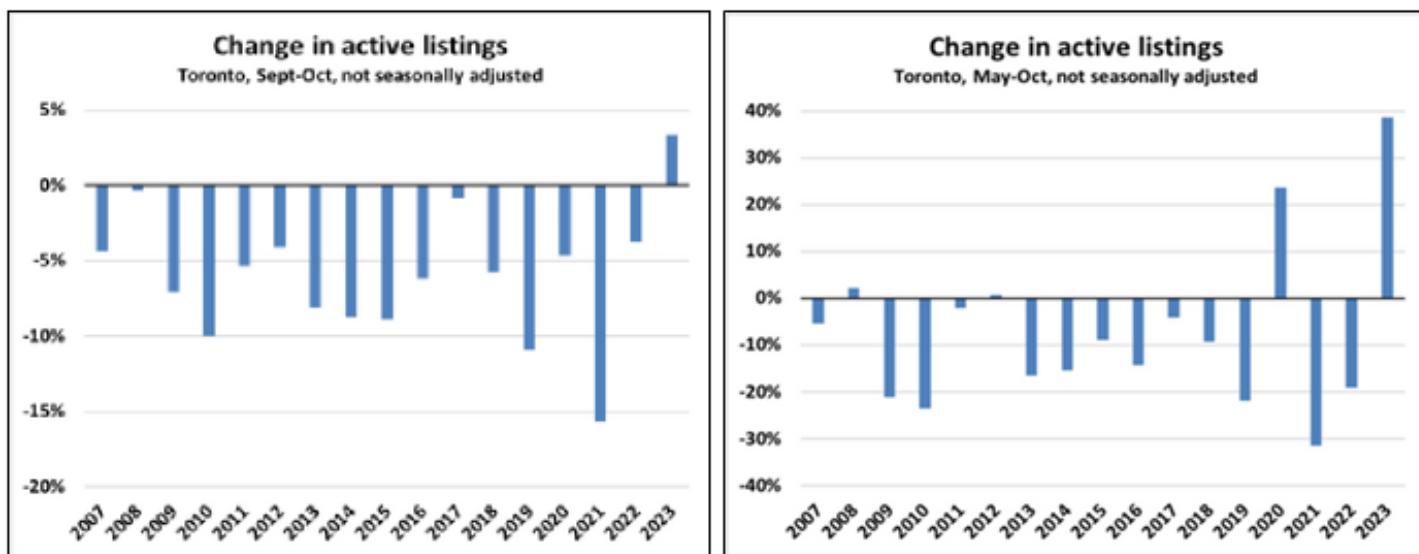


Рисунок 16



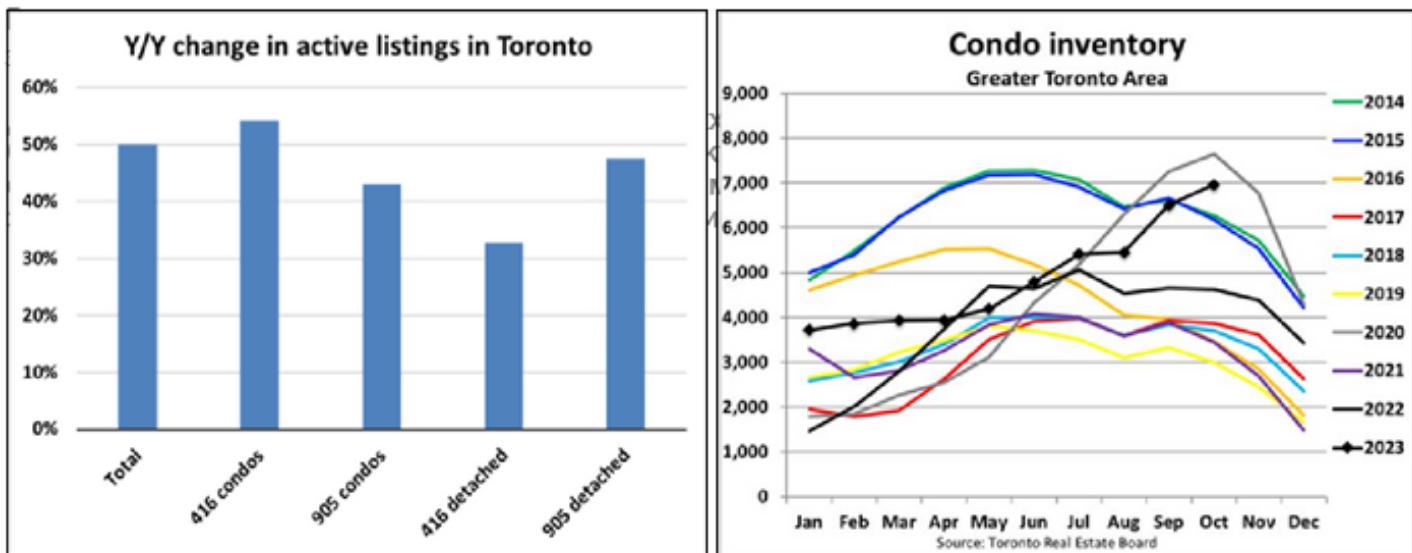
Противосезонная структура поразительна. В прошлом месяце количество активных листингов последовательно увеличилось на 3% (без учёта сезонных колебаний), что стало первым увеличением за октябрь как минимум за 20 лет. В результате совокупный прирост запасов с момента достижения пика рынка в мае достиг 40%, что является огромным антисезонным ростом, который сейчас затмевает то, что мы видели в 2020 году:(см. рис. 17)

Рисунок 17



Запасы растут по всем направлениям, но наиболее заметно это проявляется в сегменте квартир в центре города, где запасы приближаются к максимумам 2020 года: (см. рис. 18)

Рисунок 18



Сегмент односемейных домов не так хорошо обеспечен, но все ещё имеет тенденцию к верхнему пределу долгосрочного диапазона:(см. рис. 19)

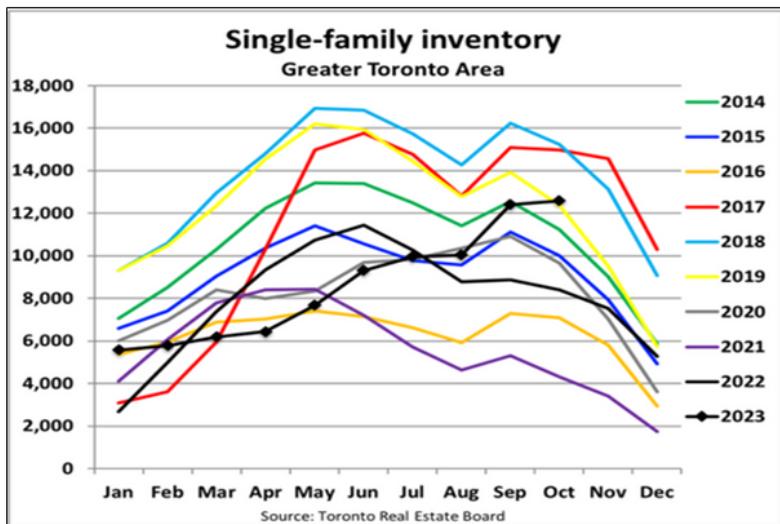


Рисунок 21

Рисунок 19

СНИЖЕНИЕ ЦЕН НА ЖИЛЬЁ УСКОРИЛОСЬ

Сезонно скорректированный индекс цен на жилье упал на 1.7% в месяц в Торонто, при этом он был пересмотрен в сторону понижения по сравнению с предыдущими 4 месяцами. Это было крупнейшее месячное снижение с середины 2022 года: (см. рис. 20 и 21)

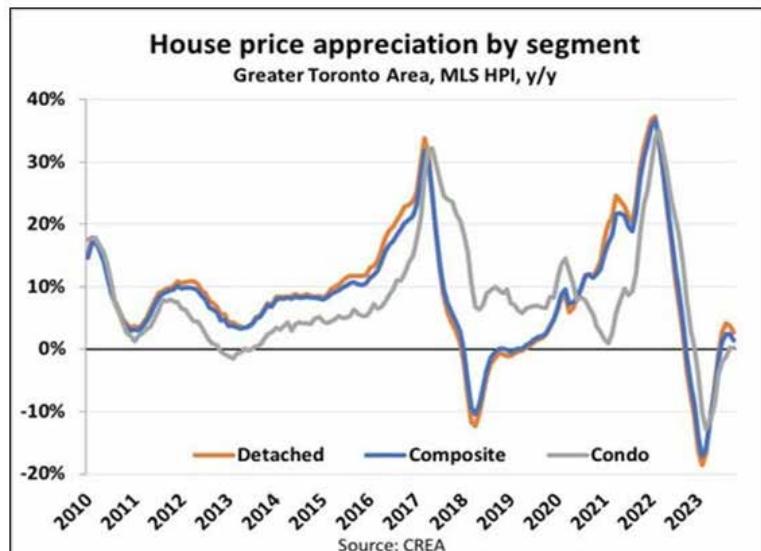


Рисунок 20

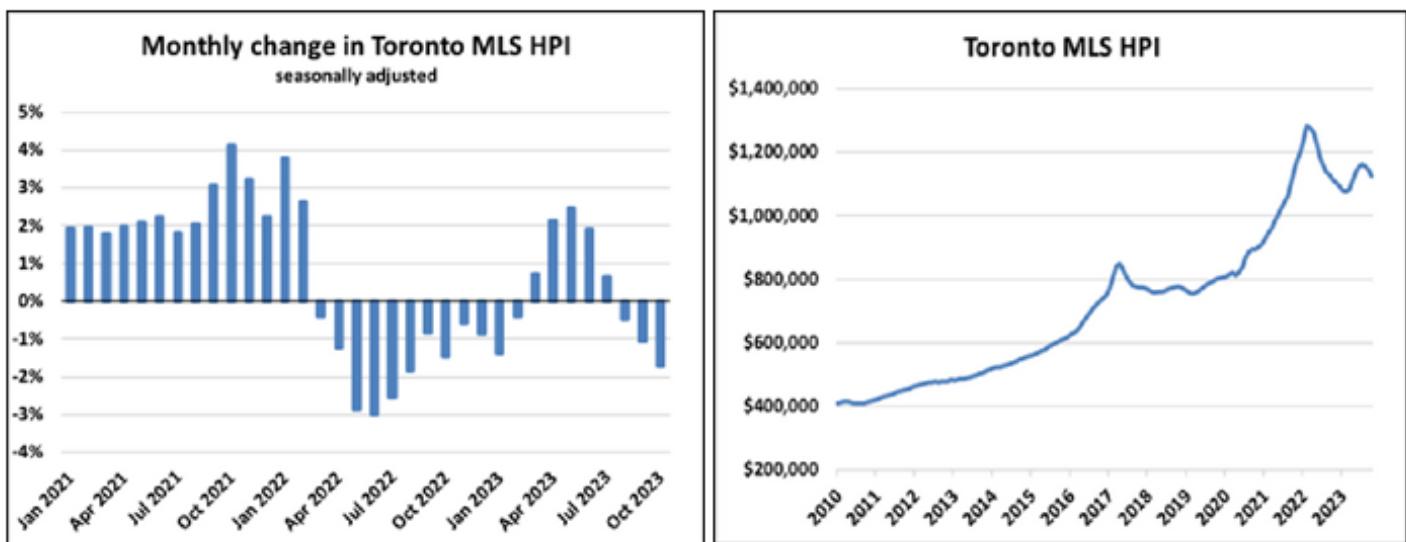
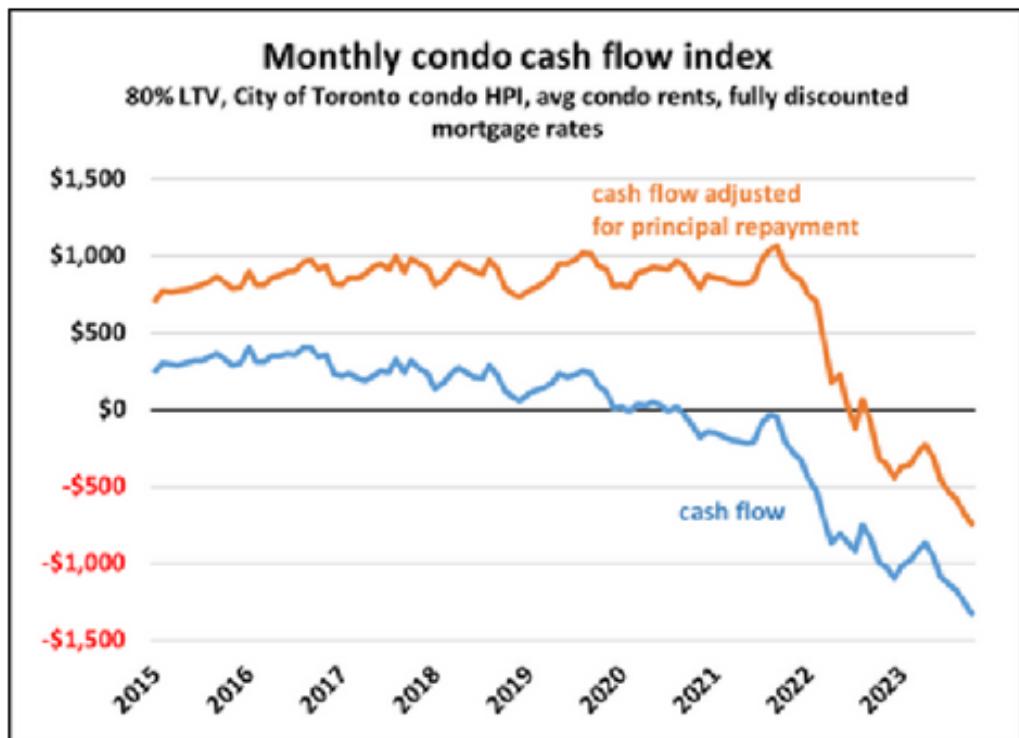


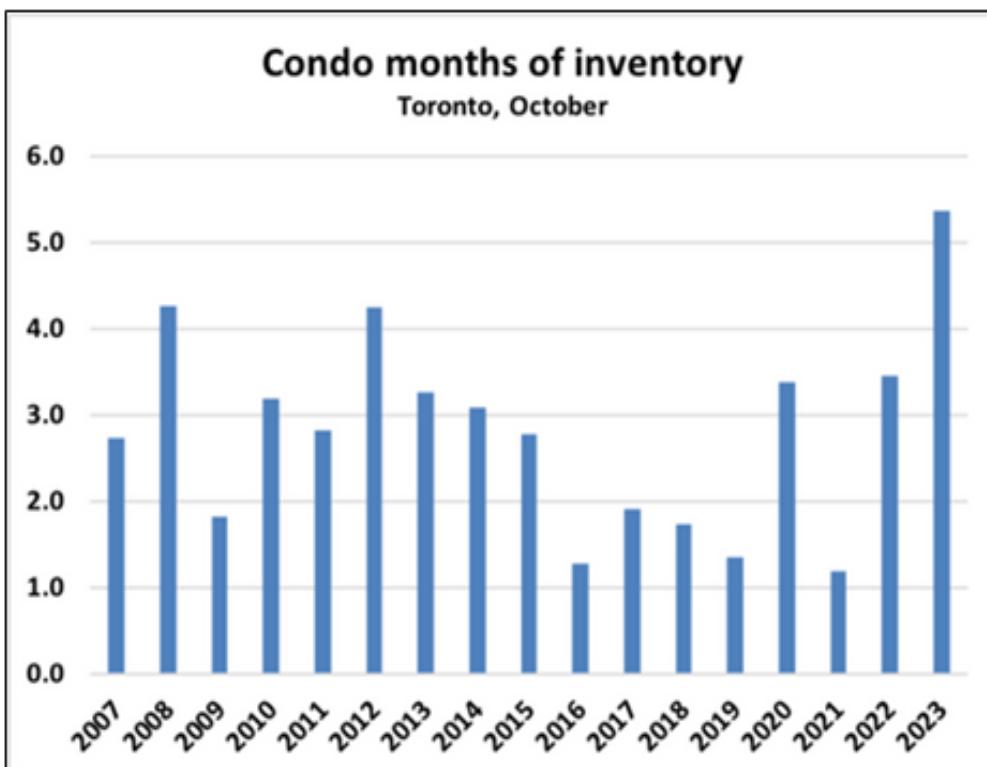
Рисунок 22



СТРЕСС В КВАРТИРЕ
НАРАСТАЕТ

Экономика перепродажи квартир продолжает ухудшаться: общий индекс денежного потока по кондоминиумам сейчас составляет -1350 долларов в месяц (-750 долларов, даже если к ним добавить основную сумму погашения). (см. рис. 22)

Рисунок 23



INVESTMENT & REAL ESTATE

Ведущий рубрики Alex Moshkovich

Рисунок 24



Рисунок 25

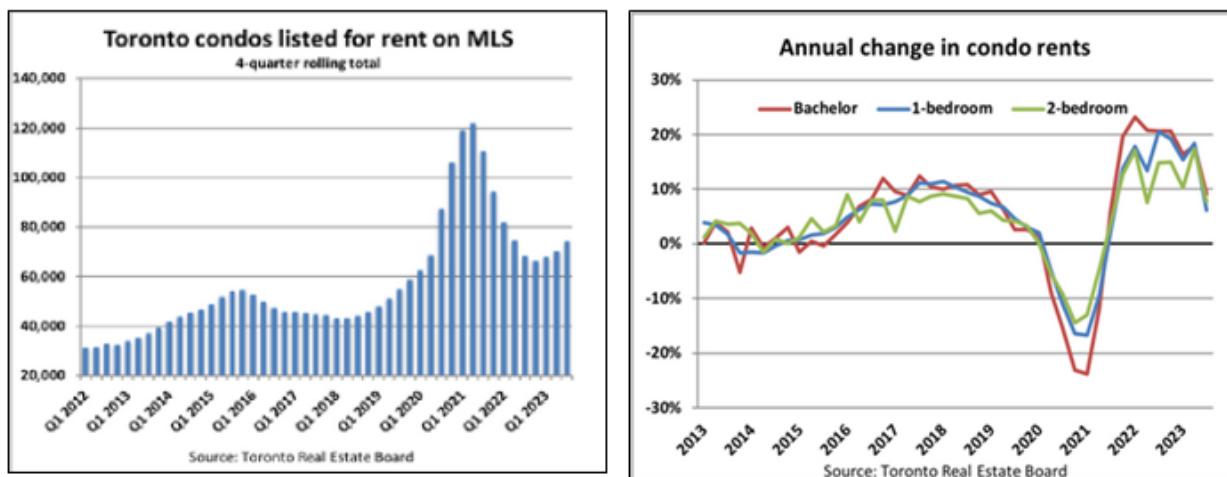


Рисунок 26

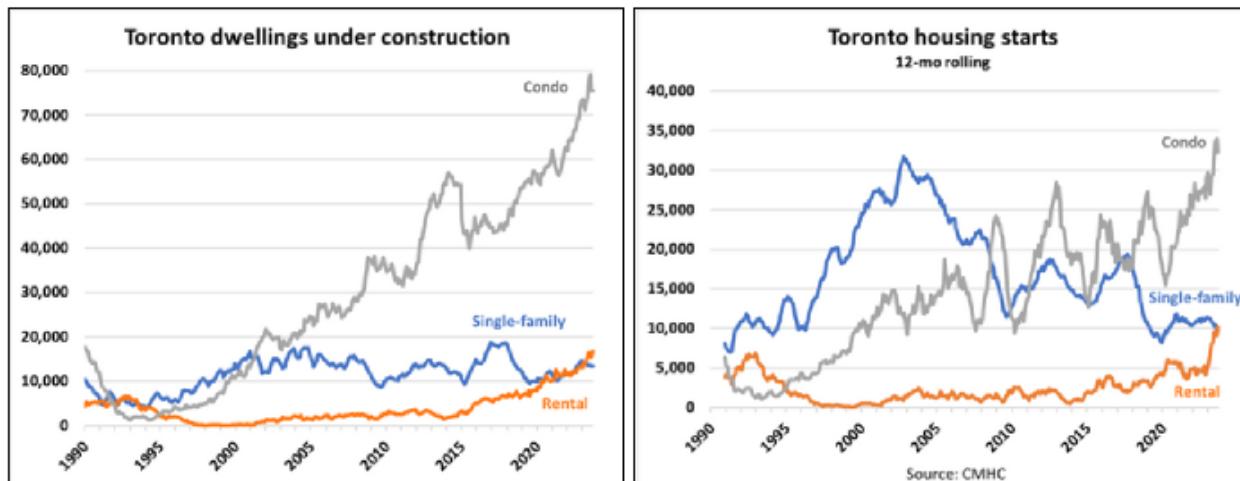
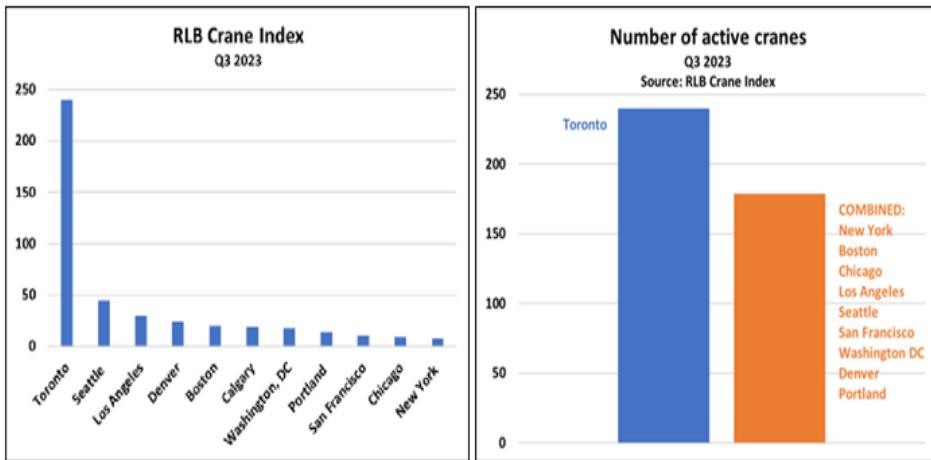


Рисунок 27



Неудивительно, что спрос на квартиры находится под давлением. Сейчас мы наблюдаем, как запасы в течение нескольких месяцев превышают уровень 2008 года. На этих уровнях дальнейшее снижение цен выглядит почти неизбежным: (см. рис. 23)

Между тем, есть некоторые признаки того, что мы прошли пик напряжённости на рынке аренды квартир. Мой друг Алекс (@xelan_gta в твиттере) отслеживает списки аренды MLS каждую неделю, и его данные показывают, что предложение аренды находится на уровне, который последний раз наблюдался в конце 2020 года. (см. рис. 24)

Это дополнительно подтверждается данными по аренде жилья за третий квартал от TRREB. Количество новых предложений по аренде за квартал подскочило на 22% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что значительно опережает рост сделок по аренде на 7.5%. Это привело к тому, что соотношение арендных списков

упало значительно ниже сумасшедшего пика прошлого года. Рост арендной платы во всех сегментах кондоминиумов по-прежнему позитивен, но явно замедляется, что соответствует моим прогнозам об умеренности рынка аренды от абсурдной, сумасшедшей тесноты последних двух лет к чему-то чуть менее хаотичному: (см. рис. 25)

ЗАПАСЫ НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА РАСТУТ

В сентябре объёмы строящегося жилья в GTA выросли на 1.2% в месяц. Начало жилищного строительства по-прежнему сильно ориентировано на квартиры и аренду, а не на одну семью. Фактически, впервые за, как минимум, 30 лет количество начала аренды теперь выше, чем односемейное, на 12-месячной скользящей основе: (см. рис. 26)



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

НЕДВИЖИМОСТЬ В ДОМИНИКАНСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ



Сегодня я хочу рассказать о нынешней ситуации с недвижимостью в Доминиканской Республике. Думаю, после этого обзора многим станет более понятно, почему деньги инвесторов сегодня текут сюда рекой и почему в последний год наша компания активно

занимается недвижимостью в этом регионе. Мы работаем на разных рынках: это и Онтарио, и Альберта, и Карибский регион. Одно неизменно - мы всегда там, где можно хорошо заработать!! И доминиканская недвижимость, особенно в окрестностях г. Пунта-Кана,

сегодня именно то место.

Пунта-Кана, расположенная на восточном побережье Доминиканской Республики, известна своими потрясающими пляжами, чистой голубой водой, шикарными гольф- полями и развитой инфраструктурой.

Рынок недвижимости Пунта-Каны стабильно растёт в течение последнего десятилетия, при этом в последние 4 года наблюдается значительный прирост спроса как на жилую, так и на коммерческую недвижимость региона. Одним из ключевых факторов этого является растущая популярность Пунта-Каны как туристического направления и как места, которое выбирают пенсионеры, особенно,



в зимние месяцы. Регион, который ежегодно посещают более 4 миллионов человек, процветает, и многие инвесторы стремятся извлечь выгоду, приобретая постоянно дорожающую тут недвижимость.

Итак, всё больше людей стремятся



приобрести недвижимость в этом Карибском раю. В регионе началось освоение новых территорий, расположенных вдоль береговой линии, и на рынок вошли крупные строительные компании. Строятся суперкомфортабельные жилые комплексы, соответствующие уровню самых высоких мировых стандартов курортной недвижимости. Параллельно развиваются инфраструктурные проекты: массово строятся качественные дороги, госпитали, моллы, супермаркеты и многое другое, необходимое для комфортной жизни. Регион меняется прямо на глазах, и пока цены здесь ещё довольно дипломатичны,

это привлекает сюда инвесторов.

Ещё одним фактором, способствующим росту рынка недвижимости Пунта-Каны, являются благоприятные экономические условия региона. В течение последних лет в Доминиканской Республике наблюдается устойчивый экономический рост, стабильная политическая обстановка и низкая стоимость жизни по сравнению с другими странами Карибского бассейна. Кроме этого, правительство реализовало ряд мер по привлечению иностранных инвестиций, включая налоговые льготы для инвесторов в недвижимость и туристический сектор. Одним из значительных преимуществ покупки





недвижимости в Доминиканской Республике являются налоговые льготы, доступные иностранным покупателям.

Правительство предлагает широкий спектр стимулов, включая освобождение от налогов на передачу права собственности и налогов на прирост капитала при продаже, отсутствие годового налога на недвижимость в первые 15 лет.

Всё это сделано для того, чтобы стимулировать иностранные инвестиции в страну. И надо заметить, правительству это удалось. За последние 3 года объёмы иностранных инвестиций в курортные регионы страны выросли в разы и продолжают увеличиваться.

Очень прибыльный здесь арендный бизнес. Если ваша инвестиционная недвижимость находится недалеко от пляжа, вы можете рассчитывать на высокий процент занятости при краткосрочной аренде в течение всего года и, соответственно, на высокую рентабельность инвестиций.

Типичная рентабельность инвестиций в Пунта-Кане около 10% годовых на

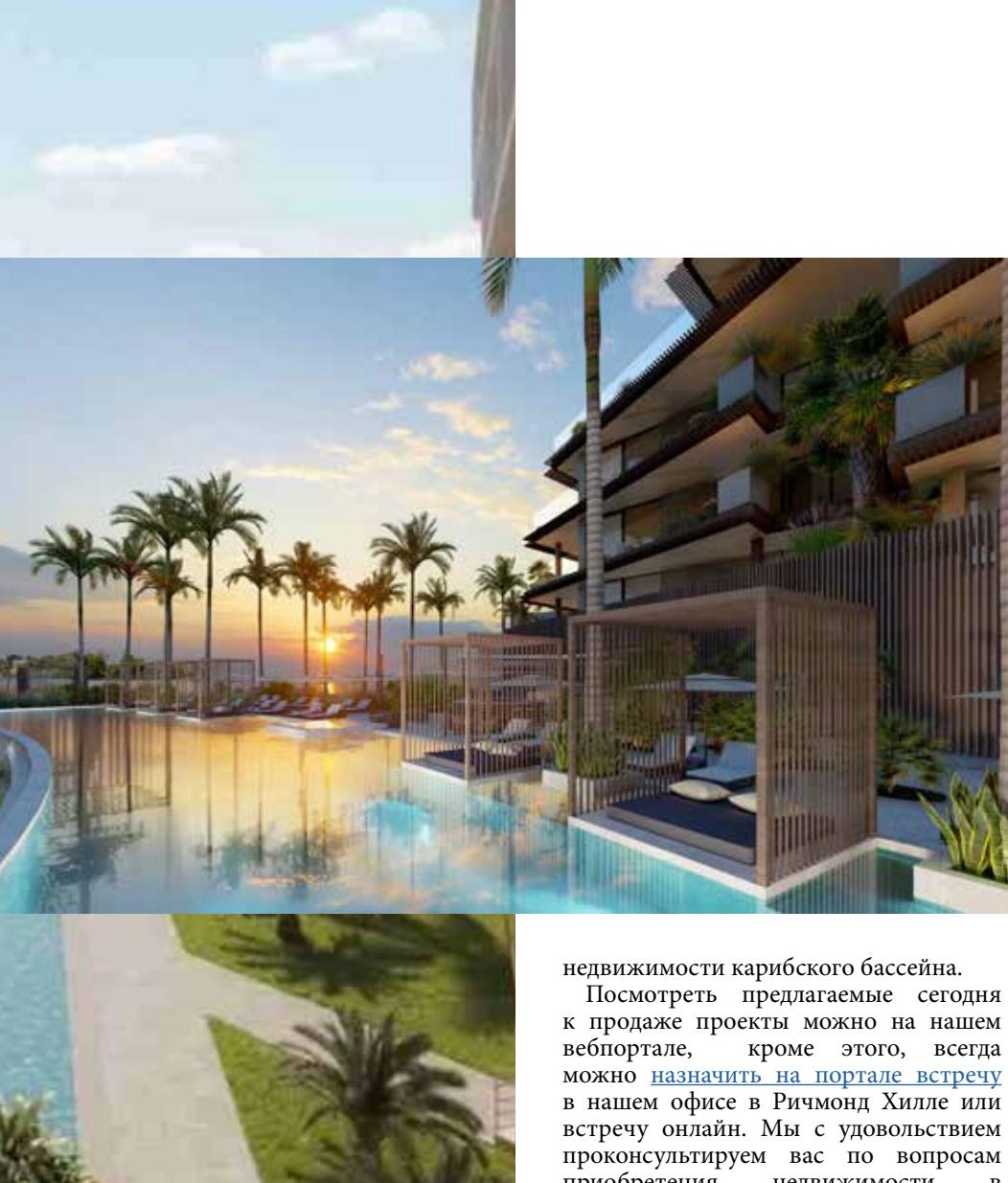
вложенные деньги, причём - только от краткосрочной аренды, без учёта подорожания недвижимости. Средний же рост цен на жилую недвижимость - около 5% в год, а в некоторых бурно развивающихся районах цены растут двое быстрее. Ну, и, конечно, приятно иметь недвижимость в тропическом раю, где вы и ваша семья могут отдыхать сами. Наиболее выгодно вкладывать деньги в строящиеся проекты, так как, в отличие от Канады, цена недвижимости на начальном этапе строительства тут, примерно, на 15% ниже цены такой же недвижимости, продающейся на вторичном рынке, и инвесторы, приобретающие недвижимость на начальном этапе строительства, помимо общего подорожания рынка за время строительства имеют дополнительный прирост стоимости недвижимости в 15%.

Наиболее популярными районами для инвестиций являются Баваро, Кап-Кана, Пунта-Кана и новый большой район побережья южнее от Laguna Bavaro. Это централизованные,

продуманные до мелочей застройки, где помимо суперкомфортабельных жилых комплексов, строятся гольфполя, коммерческие плязы, рестораны и другая необходимая для комфортной жизни инфраструктура. Рынок недвижимости этих районов предлагает инвесторам широкий выбор вариантов, включая роскошные виллы, квартиры, а также коммерческую недвижимость.

Покупателями недвижимости в этих районах, в основном, являются американцы, канадцы и европейцы. Уровень комфорта в этих районах соответствует уровню лучших мировых курортов, а цены пока ещё в 3-4 раза ниже.

Заглядывая в будущее, ожидается, что рынок недвижимости Пунта-Каны продолжит траекторию бурного роста, обусловленную сочетанием важных факторов. Во-первых, ожидается, что туристическая индустрия региона будет стабильно расти: строятся новые отели, курорты и сопутствующая инфраструктура. Во-вторых, ожидается, что усилия правительства по



привлечению иностранных инвестиций будут продолжены с упором на развитие инфраструктуры региона и повышение удобства ведения бизнеса, а это неминуемо привлечёт ещё больше иностранных инвесторов на рынок. В-третьих, растущая популярность Доминиканской Республики среди пенсионеров будет стимулировать их спрос на недвижимость. Благодаря низкой стоимости жизни, благоприятной налоговой среде и высококачественным медицинским учреждениям Пунта-Кана является привлекательным вариантом для пенсионеров, ищущих тёплый климат и спокойный образ жизни.

Так что, на мой взгляд, со временем цены на недвижимость региона поднимутся до уровня других популярных курортов, а значит, вырастут в 2-3 раза, и инвестиции в этот регион принесут инвесторам отличную прибыль. Поэтому окрестности Пунта-Каны сегодня это многообещающая инвестиционная возможность для тех, кто хочет инвестировать в рынок

недвижимости карибского бассейна.

Посмотреть предлагаемые сегодня к продаже проекты можно на нашем вебпортале, кроме этого, всегда можно [назначить на портале встречу](#) в нашем офисе в Ричмонд Хилле или встречу онлайн. Мы с удовольствием проконсультируем вас по вопросам приобретения недвижимости в Доминиканской Республике.

Caribbean portal: buycaribbeanhome.com
Toronto and Calgary portal:
newGTAcondos.com

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

YouTube channels: [Caribbean Real Estate](#) [Toronto/Calgary Real Estate](#)

Maxim Baginskiy
Broker of Record,
[Right At Home Realty Investments Group Brokerage](#)
Tel: 416-832-8343

10376 Yonge St, Unit 306,
Richmond Hill, ON
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



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

zotovfridman.com

tel. 416.665.9090 fax 416.665.2294



We Speak Russian and Hebrew

office@zotovfridman.com

MARTHA ZТОВ AND ALEX FRIDMAN

SV THE LAW OFFICE OF
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 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



ROYAL LEPAGE
Terrequity Capital Realty
BROKERAGE

Maryna Orzhekhevskaya REAL ESTATE BROKER

Cell: 647.989.4545 | Direct: 416.495.2392

e: marynaorzhekhevskaya@royallepage.ca

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

Office: 416-495-4061

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 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

S A M A
PRINTING & DESIGN
647.273.6070
samaprinting.com
samaprint.ca@gmail.com

A collage of various marketing materials. It includes a laptop displaying a website with the text '<WEB DESIGN>', a professional DSLR camera, several business cards, and graphic designs for a 'TRENDING MOVEMENT' featuring a runner and a 'BAM-BURGER' featuring a large sandwich.

- 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 USA
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

ОДНАЖДЫ МНЕ ЗАДАЛИ ВОПРОС: «Если сдаётся бейсмент, но он нелегальный, какие могут быть последствия?»



Для начала надо разобраться с понятием «нелегальный». Согласно by-laws (законы городского уровня), есть 2 вида легализации.

1) Завершенный бейсмент. Если вы решили перевести ваш бейсмент в жилую категорию, то вам необходимо получить в городском управлении разрешение на переустройство бейсмента. Здесь вас спросят о дальнейшем намерении по использованию бейсмента. Если вы собираетесь использовать бейсмент как кинозал или помещение для занятий спортом, то разрешение на благоустройство будет выдано в упрощённом порядке. По окончанию обустройства будет назначен визит инспектора для подтверждения соответствия плана помещения его фактическому состоянию. И тогда управлением города статус вашего бейсмента будет изменён на “finished basement”.

2) Второй юнит. Если вы решили из бейсмента сделать второй юнит и в будущем сдавать его квартирантам, то вам придётся также обращаться в городское управление за разрешением. В данном случае процедура будет проходить в несколько этапов:

а) вы приносите им план

б) они приходят с инспекцией и при необходимости вносят корректировки в соответствии с обязательными требованиями к жилому помещению по переустройству вашего будущего юнита (расширение окон, огнеупорную

дверь, звукоизоляцию, соответствие проводки и т.д.).

в) после получения разрешения на переустройство, вам необходимо будет отчитываться на каждом этапе. Приглашать инспектора для получения допуска проекта к следующему этапу. Когда работы по переустройству заканчиваются, а юнит проходит финальную инспекцию, управлением города статус вашего дома изменяется на дуплекс, а у бейсмента появляется отдельный почтовый адрес.

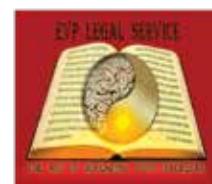
Теперь попытаемся ответить на вопрос. Если у вас завершенный бейсмент, и вы решили сдать его в аренду. Квартиранты или соседи имеют право пожаловаться на вас в городское управление. Город пришлёт инспектора, который проведет оценку пригодности бейсмента к безопасному проживанию. Основные моменты, на которые обращают особое внимание – размер окон и наличие огнеупорной двери. Если ваш бейсмент по оценке инспектора удовлетворяет требованиям жилого помещения, то вас попросят документально подтвердить статус вашего юнита и переоформить дом в качестве дуплекса.

Если инспектор находит юнит непригодным для безопасного проживания, то вам выпишут предписание для устранения замечаний либо по выселению квартиранта. Например, предписание требует значительных вложений на расширение

окон, в таком случае, вы, скорее всего, предпочтёте выселить квартиранта. Возможно, вас озадачит вопрос, кто именно сообщил в городское управление о вашем бейсменте. В большинстве случаев это делают квартиранты с надеждой на получение собственной выгоды за счет возникновения проблем у арендодателя. Они, к своему разочарованию, понимают лишь потом, что срубили сук, на котором сидели.

А дело именно в том, что на основании предписания инспектора, владелец обязан выселить квартиранта. Запуск дела о выселении означает, что через несколько месяцев квартирант будет вынужден выехать из юнита по приказу Борда.

Если же владелец решит устраниТЬ замечания инспектора, то каждую ситуацию стоит рассматривать индивидуально. Дальнейшая судьба квартиранта будет зависеть от степени сложности предстоящего ремонта. Но владелец должен помнить, что после устранения недостатков и смены статуса дома на дуплекс, у квартиранта есть возможность/право вернуться в юнит на прежних условиях.



По вопросам, связанным с Landlord and Tenant Disputes, обращайтесь к
EVP Legal Service
416-8544957

The Art of Defending Your Interests



Elina Vasilieva
Paralegal
c: 416.854.4957

EVP LEGAL SERVICE



ROYAL LePAGE
Terrequity Capital Realty *BROKERAGE

Alex Lvinskyi
Sales Representative

Cell: 647.449.7444 Office: 416.495.4061

e: lvinskyi@hotmail.com

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

peterborough
HOT DEALS

\$489000

PETERBOROUGH



\$499900

PETERBOROUGH



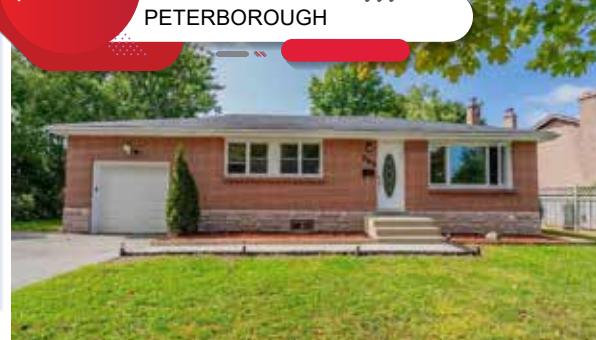
\$549900

PETERBOROUGH



\$649900

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.

\$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 Nested 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.

ROYAL LEPAGE



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 M2H 2W1

☎ 416-495-4061



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

The **Alex Team**
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



Видео, Статьи, Стратегии Инвестиций
www.RealEstateForCanadians.com



Бесплатная оценка дома



Горячие сделки
www.capitalrealtybrokerage.com



Royal LePage Terrequality Capital Realty, Brokerage

416-495-4061

1 Sparks Ave #11, Toronto, ON M2H2W1

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

**РАДИО
МЕГАПОЛИС
ТОРОНТО**

ONLINE

Единственное в Канаде
ежедневное
информационно-
музыкальное
онлайн радио
на русском языке

**24 часа в сутки
7 дней в неделю**

Аппликации
для мобильных телефонов
для прослушивания радио
можно бесплатно скачать
с нашего сайта

WWW.MEGAPOLIS.CA



Toronto Regional
Real Estate Board

MARKET

STATS AT A GLANCE



OCTOBER 2023

AVERAGE SELLING PRICE

\$1,125,928

3.5% more than
Oct. '22 (\$1,087,590)

Detached \$1,450,112
Semi \$1,102,721
Townhouse \$930,185
Condo \$708,780



HOME SALES

4,646

5.8% less than
Oct. '22 (4,930)

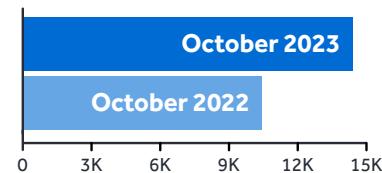
Detached 2,157
Semi 428
Townhouse 726
Condo 1,296



NEW LISTINGS

14,397

38% more than
Oct. '22 (10,433)



SALES-TO-NEW-LISTINGS RATIO

Oct. 2023: $(4,646 \div 14,397) \times 100 =$



Oct. 2022: $(4,930 \div 10,433) \times 100 =$



**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 размещение
рекламы в журнале - звоните

647.459.9459



Are you looking for a GOOD DEAL?

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

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

Royal LePage
Terrequity Capital Realty Inc.,
Brokerage

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



Direct: 647-459-9459

Office: 416-495-4061

CapitalRealtyBrokerage@gmail.com

