



THE VANGUARD

THE VANGUARD CONDOS

Максим БАГИНСКИЙ

Сегодня мне хотелось бы представить вашему вниманию абсолютно новый проект одного из крупнейших застройщиков GTA – компании «Devron Developments», продажи которого пройдут в самое ближайшее время.

Доступ к первичным продажам проекта имеют всего несколько «Platinum» брокеров, и учитывая место расположения проекта, небольшое количество квартир и то качество строительства, которым славится компания «Devron Developments», нет сомнений, что проект будет распродан очень быстро и вряд ли хоть одна квартира выйдет в открытые продажи.

«The Vanguard Condos» - это 25-этажное здание, которое будет построено в 300 метрах на северо-восток от пересечения улиц Yonge и Steels. Привлекательность этого места в том, что на данный момент последнюю стадию согласования проходит строительство продолжения ветки линии метро, проходящей вдоль ули-

цы Yonge и заканчивающейся сейчас станцией Finch Ave. Следующая проектируемая станция этой ветки как раз придется на пересечение улиц Yonge и Steels и появиться она должна к 2019 году, то есть ко времени окончания строительства «The Vanguard Condos». После окончания строительства этой станции метро, которая по градостроительному плану будет находиться в 200 метрах от проекта, время в пути до даунтауна Торонто составит около получаса. Я уже писал в своих предыдущих публикациях, что проекты, находящиеся в районах, где в ближайшее время пройдут какие-нибудь существенные инфраструктурные изменения, пользуются огромным спросом как у покупающих для себя, так и у профессиональных инвесторов. Цены в таких местах стремительно дорожают, и в итоге по окончании строительства вы получаете квартиру, купленную по цене гораздо ниже, чем её рыночная стоимость. Кроме этого, наличие в шаговой доступности станции метро всегда является гарантией лёгкой сдачи квартиры в аренду и высоких арендных ставок.

«The Vanguard Condos» - это проект, где застройщик по максимуму предусмотрел всевозможные удобства, включающие в себя: мини-кинотеатр, библиотеку, каминный зал, зал с кухней для проведения вечеринок, тренажерный зал, йога-зал, игровую комнату для детей а также великолепную террасу площадью 7,000 кв футов, на которой будут высажены деревья и в уютных закутках которой можно будет приготовить барбекю и просто отдохнуть, посидев в тени деревьев. Высаженные по периметру террасы



туи будут полностью изолировать террасу от окружающего мира. Таким образом получится тихий, зелёный оазис в непосредственной близости от станции метро и в месте с очень хорошо развитой инфраструктурой. Единственное, чего нет в этом проекте, это бассейна, и это не случайно, так как это позволило значительно снизить плату за обслуживание дома, в этом проекте она будет составлять менее 300 долларов в месяц за односпальную квартиру и около 400 за большие двухспальные квартиры. Что является практически минимумом для новых проектов, выходящих на рынок сегодня.

Кроме этого, компания «Devron Developments» славится шикарной отделкой холлов, общепользуемых помещений и непосредственно самих квартир.

В данном проекте все аппрейдзы уже включены в стоимость квартир, это и качественные полы, и итальянская плитка, лакшери-кухни, а также встраиваемая техника компании «Bosch». Шкафы в квартирах будут полностью оборудованы полками и выдвижными ящиками. Высота потолков - от 9 до 10 футов в зависимости от выбранной квартиры.

Ещё одним интересным моментом этого проекта является наличие большого количества просторных квартир, что в последнее время редкость, так как девелоперу намного выгоднее строительство маленьких односпальных квартир и студий, чем просторных двух и более спальных квартир. Этот же проект стал приятным исключением, лишь 40% квартир, отведено под малогабаритные квартиры, остальное же - это просторные квартиры площадью от 750 и более квадратных футов. Тут широкий выбор квартир с одной спальней, двумя спальнями, двумя спальнями + ден и трехспальных квартир. Всего на 25 этажах будет расположено 200 квартир, также в цокольном этаже предусмотрено более 200 парковочных мест, что позволит желающим приобрести одно или два парковочных места.

Мы продаём этот проект с большим дисконтом от цены застройщика, кроме этого, нам удалось договориться об отличной структуре депозита. Вносить депозит можно будет небольшими взносами в течение всего срока строительства дома. Платежи

вносятся следующими частями: 5% от стоимости контракта через 10 дней после его заключения, 5% - через 6 месяцев, 5% - в феврале 2018 года и оставшиеся, необходимые для получения моргеджа 5% - уже в 2019 году, непосредственно перед окончанием строительства. Таким образом в течение первых двух лет строительства покупатель вносит лишь 10% от стоимости квартиры. Кроме этого, мы согласовали финансирование этого проекта, и, соответственно, все наши клиенты обеспечены гарантированным Mortgage Pre-Approval уже сегодня, без проверки кредитной истории и наличия работы на данный момент. Что говорит о том, что банк абсолютно не сомневается, что на момент окончания строительства квартиры будут стоить гораздо дороже.

Кроме этого, контракт предусматривает бесплатную перепись контракта на другого покупателя в течение срока строительства, что является очень важным условием для тех инвесторов, кто перепродает контракты по окончании строительства, и для тех, кто покупает для своих детей.

Поскольку большое количество моих клиентов - это инвесторы, я не могу не остановиться на инвестиционной составляющей этого проекта.

Район строительства находится в активной стадии подорожания и, несомненно, оно будет увеличиваться по мере строительства станции метро. Но если даже взять сегодняшний прирост цены в 6% в год, то с учётом того, что депозит в течение первых двух лет составит лишь 10% от стоимости квартиры, внесённые в качестве депозита деньги будут работать более чем под 70% годовых.

Касательно аренды, квартиры в этом районе пользуются хорошим спросом. Средний срок поиска арендатора около 10 дней. Арендные ставки за небольшую односпальную квартиру составляют около 1,500 долларов в месяц, двухспальные квартиры сдаются от 2,000 в месяц.

К сожалению, у меня нет возможности опубликовать в этой статье все финансовые расчёты, но вы можете найти их **в разделе EXCLUSIVE PRE-CONSTRUCTION CONDO DEALS на сайте WWW.REMLIS.CA**

Если у вас возникли вопросы или вы хотите зарезервировать квартиру, звоните мне по телефону **416-832-8343**.

MEMBER OF CREA*OREA*TREB
ОПЫТ РАБОТЫ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ БОЛЕЕ 15 ЛЕТ
NAME YOU KNOW AND TRUST

REAL ESTATE BROKER, INVESTMENT ADVISOR

MAXIM BAGINSKIY



- Инвестиции с высокой доходностью. Полное сопровождение сделок: ПОКУПКА → АРЕНДА → ПРОДАЖА. Подробный анализ инвестиций.
- Эксклюзивные предложения от билдеров (до открытия официальных продаж. Platinum Sales)
- Большая база реэсаймента (НЕТ НА MLS® System).
- ПОМОГУ ПОЛУЧИТЬ 100% ФИНАНСИРОВАНИЕ
- Использую интернет – технологии, позволяющие максимально быстро и выгодно продать вашу недвижимость.

416.832.8343

**RESIDENTIAL
REAL ESTATE
SALES
RENT
INVESTMENT**



RIGHT AT HOME REALTY BROKERAGE
905-695-7888
300 WEST BEAVER CREEK RD,
RICHMOND HILL, ON, L4B 3B1

WWW.REMLIS.CA

Working with the best lawyers and mortgage brokers in GTA