

510 ROBIN LAVAL-DES-RAPIDES

9 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Amine Ménard

Équipe Amine Ménard

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML



514-570-1021



amine.menard@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Bâtiment détaché composé de 9 logements de type 3 x 5.5 + 4 x 4.5 + 1 X 3.5 + 1 X 2.5 situé à Laval. L'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité des stations de métro Cartier et De La Concorde, ainsi que des principaux axes routiers, facilitant les déplacements et offrant un accès rapide aux commodités du secteur. Il se trouve dans un quartier locatif recherché, caractérisé par une clientèle diversifiée et stable, composée de familles, de professionnels et d'étudiants.

Au cours des dernières années, plusieurs rénovations ont été effectuées tant à l'intérieur des logements que sur l'enveloppe du bâtiment, améliorant ainsi la qualité générale de l'immeuble et assurant un bon entretien. Cet actif immobilier représente une opportunité d'investissement intéressante, offrant un bon potentiel d'optimisation des revenus dans un secteur en forte demande.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Stations de métro à proximité (Station De La Concorde et Cartier)
- ✓ Commerces et services essentielles à proximité
- ✓ Système au Gaz remplacée récemment
- ✓ Buanderie disponible avec possibilité de revenu supplémentaire

PRIX DEMANDÉ :
2 150 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

4 salles de bains

4 cuisines

Balcons

Toiture récemment changée (2023)

Nouvelle évacuation vers l'extérieur installée et entrée modernisée avec pavés uni.

Plomberie au sous-sol (souterraine) changée en PVC

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Les fils électriques sont en aluminium (d'origine) et en cuivre (pour les ajouts ou réparations récents).

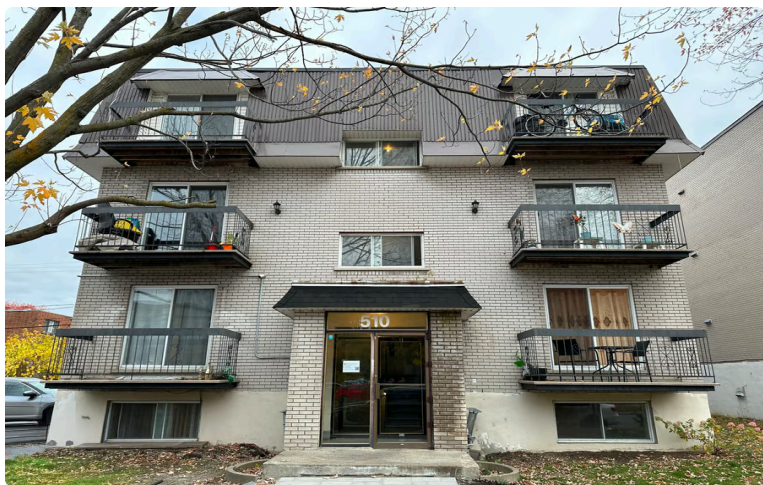
La vente est faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Responsabilité des électros

Locataire, propriétaire (2 unités)

Nombre d'unités

9



Nombre de stationnements

9 espaces (10e espace utilisé l'hiver pour accumulation de neige)

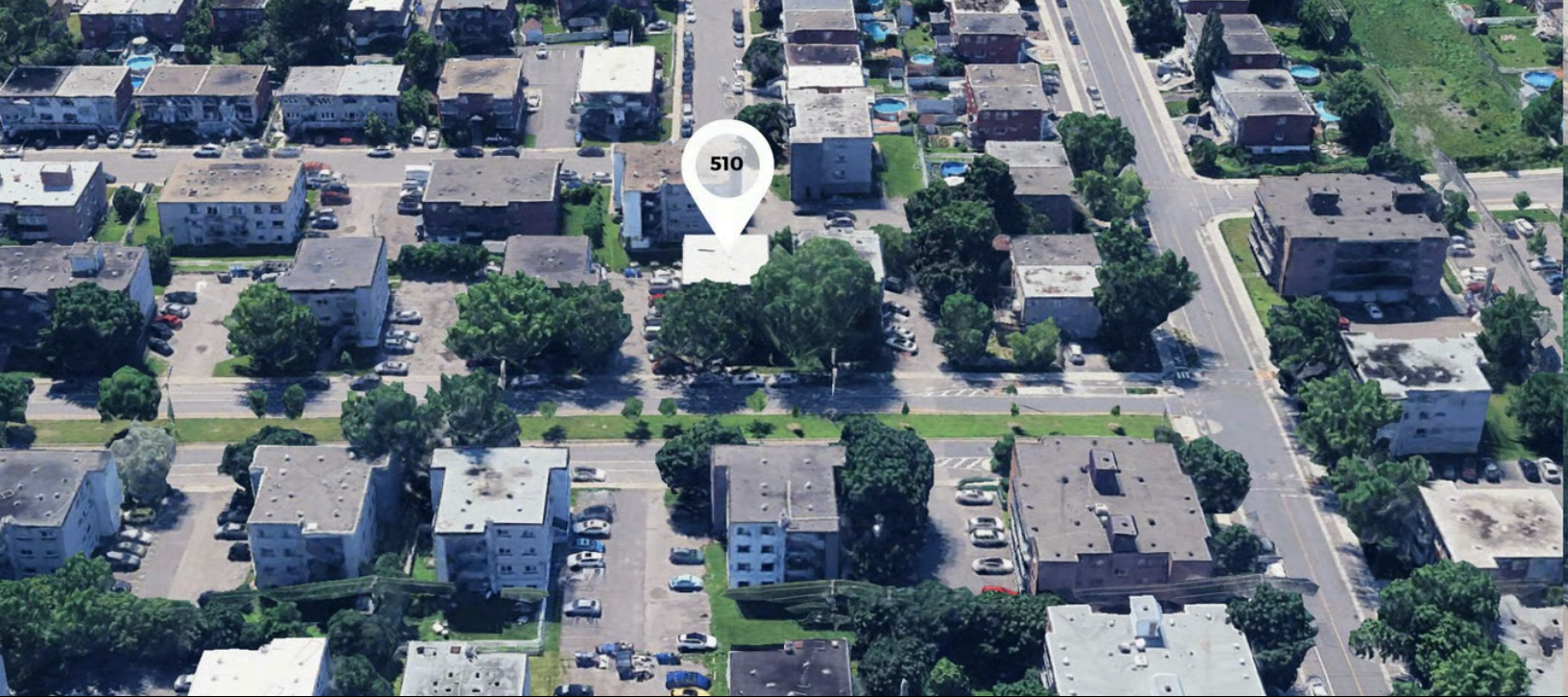
Système d'eau chaude

Réservoir central au gaz

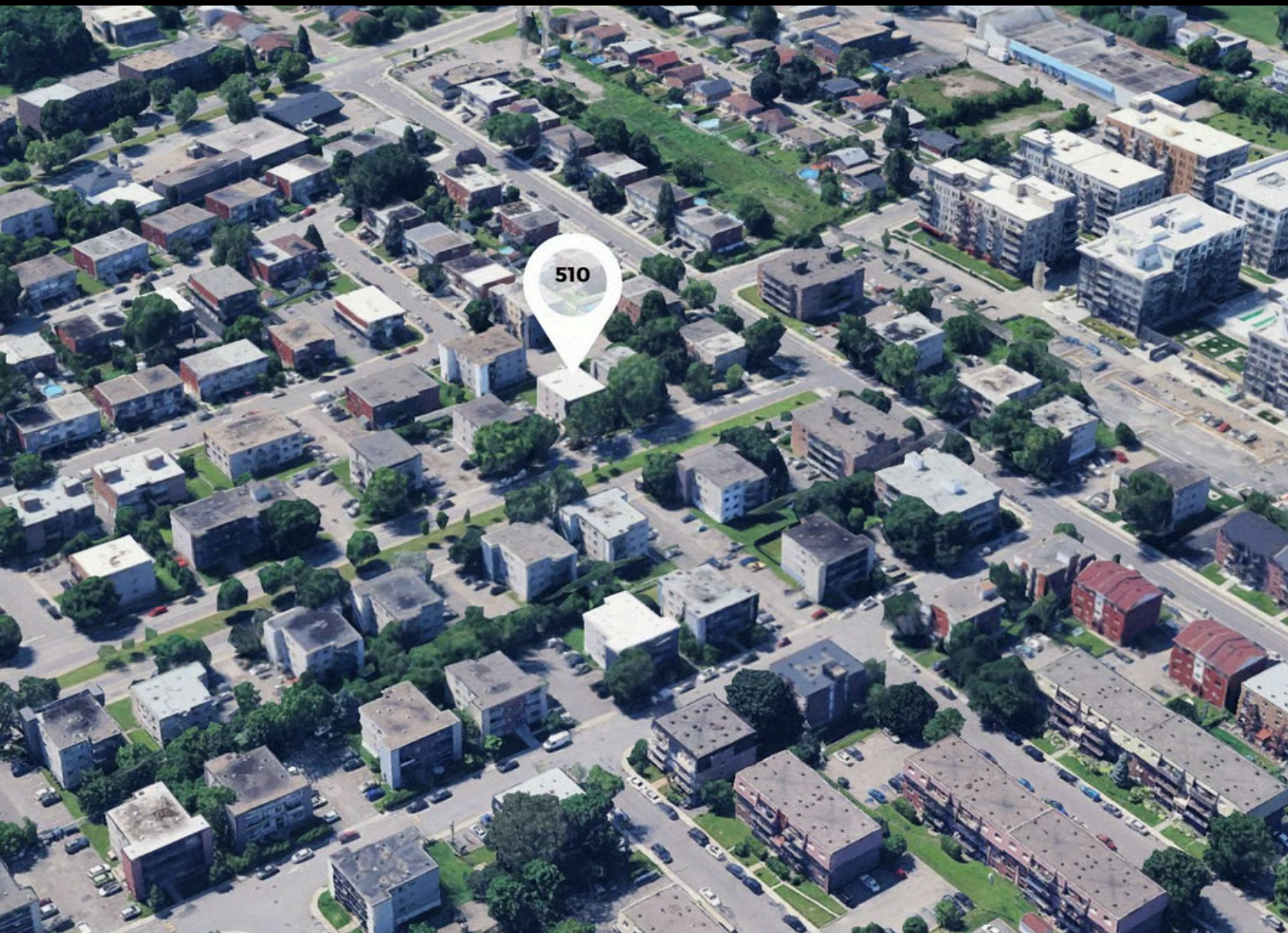


Système de chauffage

Plinthes électriques



510 Robin, Laval-des-Rapides



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 405 350

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 220 200 \$

Évaluation municipale du terrain 360 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 859 300 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1972

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS, acier

Condition du toit 2023 - Excellente condition

Condition des portes Standard

Condition des balcons Fibre de verre - 2021

Condition des fenêtres Standard

Conditions des cuisines 4 rénovées, 2 bon état, 3 moyen état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains 4 rénovées, 2 bon état, 3 moyen état

Revêtement des planchers Parquet et plancher flottant (pour logement rénové au sous-sol)

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui, avec certificat de conformité

Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre d'unités 3 x 5.5 + 4 x 4.5 + 1 x 3.5 + 1 x 2.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataire, propriétaire (2 unités)

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

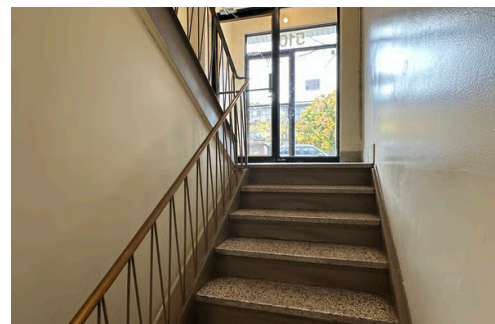
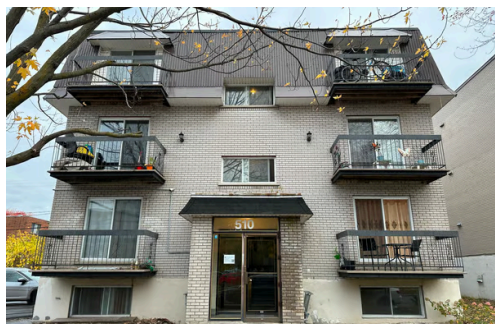
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 9 espaces (10e espace utilisé l'hiver pour accumulation de neige)

Superficie

Superficie terrain 7 218 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

2023 - Excellente condition

Entente concierge

Oui - Contrat non verbal

Système d'eau chaude

Réservoir central au gaz

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour environnementale à réaliser (phases 1, 2009)

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Standard

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Standard

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Parquet et plancher flottant
(pour logement rénové au sous-sol)

Plomberie

Cuivre, ABS, acier

Condition des balcons

Fibre de verre - 2021

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

4 rénovées, 2 bon état, 3 moyen état

Conditions des salles de bains

4 rénovées, 2 bon état, 3 moyen état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	127 560 \$	100 %	1 181 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	127 560 \$		1 181 \$
Vac / M. créances	3 827 \$	3 %	35 \$
RBE	123 733 \$		1 146 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 568 \$	4,5 %	619 \$
Taxes Municipales	Actuel	13 264 \$	10,7 %	1 474 \$
Taxes Scolaires	Actuel	872 \$	0,7 %	97 \$
Assurances	Actuel	7 864 \$	6,4 %	874 \$
Électricité	Actuel	549 \$	0,4 %	61 \$
Chauffage	Estimé	4 816 \$	3,9 %	535 \$
Déneigement	Actuel	2 023 \$	1,6 %	225 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 250 \$	1,8 %	250 \$
Entretien	Normalisé	6 300 \$	5,1 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 237 \$	1 %	137 \$
Dépenses Totales		44 743 \$	36,2 %	4 971 \$
Revenu Net		78 990 \$		8 777 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	1 493 195 \$	1 001 104 \$
TGA de financement	4,50 %	5,92 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	3,75 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	78 990 \$	78 990 \$
Paieement Hypo. Annuel	76 434 \$	63 192 \$
Liquidité après hypo	2 556 \$	15 798 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	656 805 \$	1 148 896 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	1,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,1 %	3,5 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	9,61 %	7,2 %

CPL
238 900 \$

MRB
16,9

MRN
27,2

TGA
3,7 %

