

7945 - 7953 LAJEUNESSE VILLERAY

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Atdhe Veliu

Équipe Azamat Kar
Courtier Immobilier

📞 438-524-8911

✉ atdhe.veliu@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Semi-detaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Offert à un prix attrayant dans l'un des quartiers les plus dynamiques et recherchés avec une forte demande locative.

Excellente opportunité de création de valeur grâce à un important potentiel d'optimisation des revenus (quatre 3 1/2 loués entre 445 \$ et 560 \$ par mois, deux 3 1/2 loués entre 880 \$ et 890 \$ par mois, soit environ 50 % sous les loyers de marché).

Emplacement de choix, à quelques pas de deux stations de métro, du Marché Jean-Talon, du parc Jarry, ainsi que de nombreux commerces, cafés, restaurants, écoles et autres services de proximité.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Walk Score: 93 | Transit Score: 79 | Bike Score: 84
- ✓ L'unité du rez-de-chaussée bénéficie d'un accès exclusif à une cour arrière.
- ✓ À 5 minutes à pied du métro Jarry et à 10 minutes à pied du métro Jean-Talon.
- ✓ Deux départs de locataires sont prévus en juillet, une excellente occasion d'ajuster les loyers aux niveaux du marché.

PRIX DEMANDÉ :
975 000 \$

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Les revenus bruts incluent les revenus locatifs estimés des deux logements vacants, évalués à environ 28 000 \$ par année.

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendant

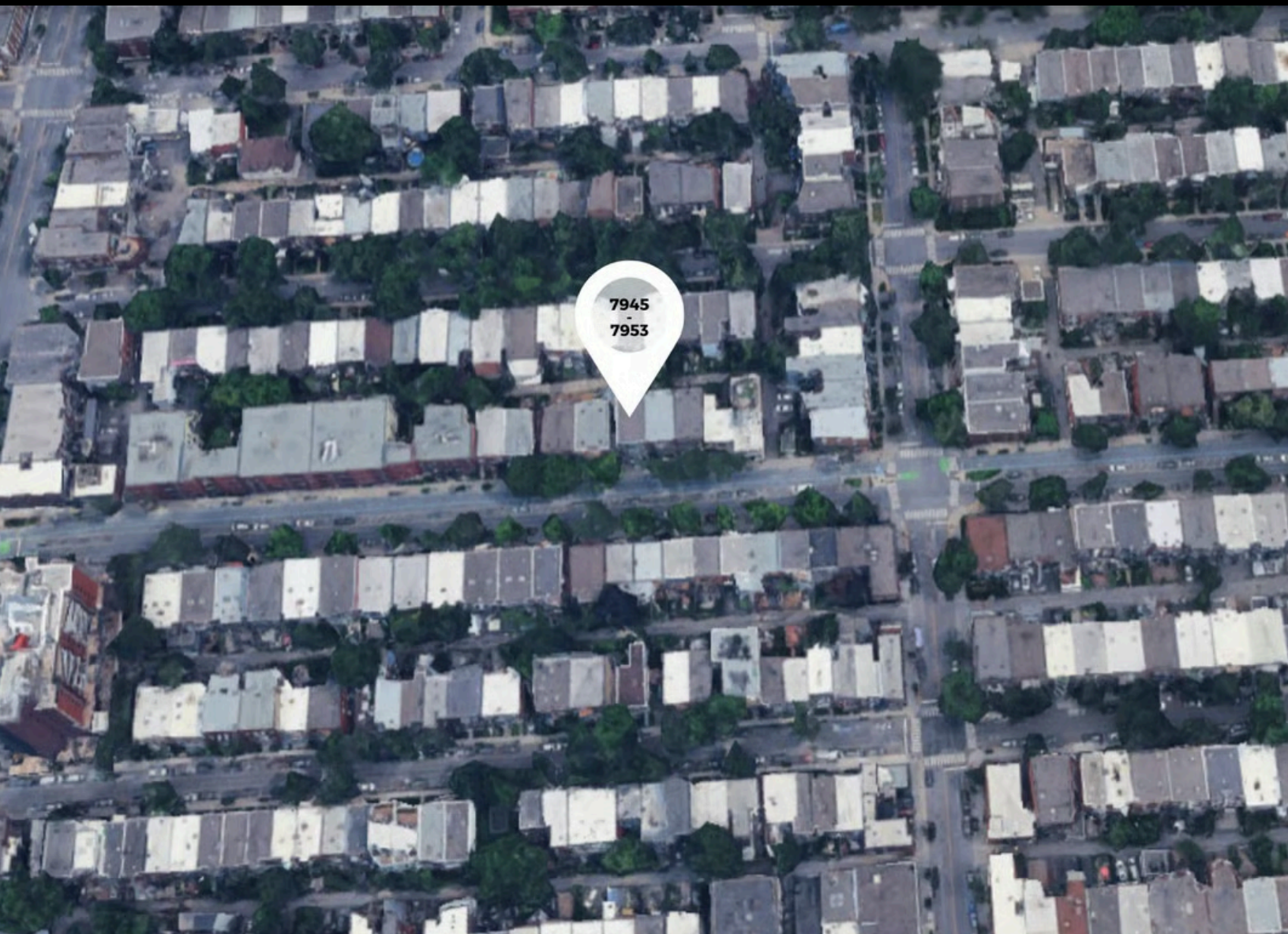


Système de chauffage

Plinthes électriques



7945 - 7953 Lajeunesse, Villeray



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 455 476

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 878 500 \$

Évaluation municipale du terrain 358 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 520 500 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Semi-detaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1924

Caractéristiques

Plomberie À vérifier

Condition du toit Bitume et gravier

Condition des portes Bon état

Condition des balcons À vérifier

Condition des fenêtres Bon état

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Bois franc, céramique et tuille

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 18

Nombre d'unités 6 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse À vérifier

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

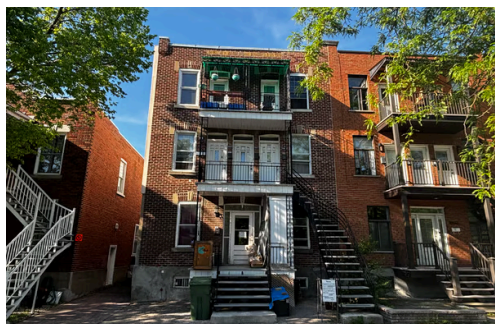
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements N/A

Superficie

Superficie terrain 1 927 pc



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Bitume et gravier

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendant

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Sonnetes

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc, céramique et tuille

Plomberie

À vérifier

Condition des balcons

À vérifier

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	59 400 \$	100 %	825 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	59 400 \$		825 \$
Vac / M. créances	1 782 \$	3 %	25 \$
RBE	57 618 \$		800 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 593 \$	4,5 %	432 \$
Taxes Municipales	Actuel	5 543 \$	9,6 %	924 \$
Taxes Scolaires	Actuel	643 \$	1,1 %	107 \$
Assurances	Actuel	4 050 \$	7 %	675 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,6 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	7,3 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	576 \$	1 %	96 \$
Dépenses Totales		19 105 \$	33,2 %	3 184 \$
Revenu Net		38 513 \$		6 419 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	666 903 \$	448 011 \$
TGA de financement	4,91 %	6,45 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,35 %	4,85 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	38 513 \$	38 513 \$
Paieement Hypo. Annuel	37 282 \$	30 810 \$
Liquidité après hypo	1 231 \$	7 703 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	308 097 \$	526 989 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	1,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,6 %	3,3 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,94 %	6,97 %

CPL
162 500 \$

MRB
16,4

MRN
25,3

TGA
4 %

