



**Frederic Bettan Immobilier Inc.**  
 Société par actions d'un courtier immobilier résidentiel et commercial  
**ROYAL LEPAGE HERITAGE**, Agence immobilière  
 1245, av. Greene  
 Westmount (QC) H3Z 2A4  
<http://fredericbettan.com>

514-518-7838 / 514-934-1818  
 Télécopieur : 514-934-0478  
[fbettan@royallepage.ca](mailto:fbettan@royallepage.ca)



**No Centris** 23504368 (En vigueur)



**3 880 000 \$**

**8650 Rue St-Dominique**  
**Montréal (Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension)**  
**H2P 2L7**

**Région** Montréal

**Quartier** Villeray

**Près de**

**Plan d'eau**

<b>Genre de propriété</b>	7plex	<b>Année de construction</b>	2019
<b>Utilisation de la propriété</b>	Résidentielle seulement	<b>Évaluation du terrain</b>	306 700 \$
<b>Type de bâtiment</b>	Isolé (détaché)	<b>Évaluation du bâtiment</b>	1 972 300 \$
<b>Nombre total d'étages</b>	3	<b>Évaluation totale</b>	2 279 000 \$ (2018)
<b>Dimensions du bâtiment</b>	45 X 53,1 p irr	<b>Date de livraison prévue</b>	
<b>Superficie habitable</b>		<b>Reprise/Contrôle de justice</b>	Non
<b>Superficie du bâtiment</b>		<b>Possibilité d'échange</b>	
<b>Dimensions du terrain</b>	50,1 X 73,3 p irr	<b>Certificat de localisation</b>	Oui (2015)
<b>Superficie du terrain</b>	3 657 pc	<b>Numéro de matricule</b>	
<b>Cadastre</b>	2589885	<b>Date ou délai d'occupation</b>	Selon les baux
<b>Zonage</b>	Résidentiel	<b>Signature de l'acte de vente</b>	30 jours PA acceptée

### Revenus mensuels (résidentiel) - 7 unité(s)

Type	Nbre total d'unités	Nbre d'unités occupées	Revenus mensuels des unités occupées	Nombre d'unités inoccupées	Revenus mensuels des unités inoccupées
4 1/2	2	2	3 240 \$		
5 1/2	4	4	6 890 \$		
6 1/2	1	1	2 450 \$		
<b>Revenus bruts potentiels annuels</b>			<b>150 960 \$ (2021-05-10)</b>		

### Caractéristiques

<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Chargement</b>	
<b>Approvisionnement eau</b>	Municipalité	<b>Appareils loc. (mens.)</b>	
<b>Fondation</b>	Béton coulé	<b>Rénovations</b>	
<b>Revêtement de la toiture</b>		<b>Piscine</b>	
<b>Revêtement</b>	Brique	<b>Stat. (total)</b>	
<b>Plancher séparateur</b>	Bois	<b>Allée</b>	
<b>Fenestration</b>	PVC	<b>Garage</b>	
<b>Type de fenestration</b>	Manivelle (battant)	<b>Abri d'auto</b>	
<b>Énergie/Chauffage</b>	Électricité	<b>Terrain</b>	
<b>Mode chauffage</b>	Plinthes électriques	<b>Topographie</b>	
<b>Recouvrement de plancher</b>	Céramique, Plancher flottant	<b>Particularités du site</b>	
<b>Sous-sol</b>		<b>Eau (accès)</b>	
<b>Salle de bains</b>		<b>Vue</b>	

<b>Inst. laveuse-sécheuse</b>	RDC (1er niveau/RDC)	<b>Proximité</b>	Autoroute, Cégep, École primaire, École secondaire, Garderie/CPE, Métro, Transport en commun
<b>Foyer-Poêle</b>		<b>Étude environnementale</b>	
<b>Armoires cuisine</b>		<b>Efficacité énergétique</b>	
<b>Equipement/Services</b>	Climatiseur mural	<b>Occupation</b>	

## Inclusions

## Exclusions

## Addenda

Magnifique immeuble composé de 7 unités ( qualité condo) construits en 2019 et entièrement stabilisé. Idealement positionné, à proximité de toutes les commodités, à distance de marche du métro (500m approx)

Les unités totalisent 7715 pc de surface habitable résidentiels (voir plan ci-inclus). Certains sont construits sur 2 étages. Les surfaces habitables varient entre 975pc et 1683pc. ( 1100pc/unité, en moyenne).

Le tres faible ratio de dépenses permet une gestion facile pour les années à venir.

Pour ceux et celles qui désireraient transformer ces unités locatives en condos, sachez que les condos aux alentours se vendent EN MOYENNE à 550\$/pc en 2021. Une simple règle de trois renverrait à une valeur objective actuelle au dessus de 4.2M, d'autant plus que la qualité haut de gamme des unités de cet immeuble, le place bien au dessus de la moyenne.

Visionnez un scan 3D d'une des unités construite sur 2 étages: <https://my.matterport.com/show/?m=iZ5 umAvvu2E>

## Vente avec garantie légale

### Déclaration du vendeur

Oui DV-23714

## Source

ROYAL LEPAGE HERITAGE, Agence immobilière

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

## Sommaire financier

8650 Rue St-Dominique Montréal (Villeray/Saint-Michel/Parc-Extension) H2P 2L7

<b>Revenus bruts potentiels (2021-05-10)</b>		<b>Résidentiel</b>	
Résidentiel	150 960 \$	<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		4 ½	2
Stationnements/Garages		5 ½	4
Autres		6 ½	1
<b>Total</b>	<b>150 960 \$</b>	<b>Total</b>	<b>7</b>
<b>Inoccupation et mauvaises créances</b>		<b>Commercial</b>	
Résidentiel		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Commercial		<b>Autres</b>	
Stationnements/Garages		<b>Type</b>	<b>Nombre</b>
Autres			
<b>Total</b>			
<b>Revenus bruts effectifs</b>	<b>150 960 \$</b>		
<b>Dépenses d'exploitation</b>			
Taxes municipales (2021)	17 562 \$		
Taxe scolaire (2021)	2 118 \$		
Taxes de secteur			
Taxes d'affaires			
Taxes d'eau			
Énergie - Électricité	360 \$		
Énergie - Mazout			
Énergie - Gaz			
Ascenseur(s)			
Assurances	4 378 \$		
Câble (télé)			
Concierge			
Contenant sanitaire			
Déneigement			
Entretien	1 560 \$		
Équipement (location)			
Frais communs			
Gestion/Administration			
Ordures			
Pelouse			
Publicité			
Sécurité			
Récupération des dépenses			
<b>Total</b>	<b>25 978 \$</b>		
<b>Revenus nets d'exploitation</b>	<b>124 982 \$</b>		



Façade



Coin-repas



Cuisine