

376 - 390 CURÉ-LABELLE CHOMEDEY

SUPERFICIE : 18 084 PI²

PMML

À VENDRE



John Shaghoury

Équipe Anthony Harchaoui

VP

Courtier Immobilier, B.Sc.

📞 514-502-6369



john.shaghoury@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Multi-locataire - Commercial

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Le site bénéficie d'une grande façade sur le boulevard Curé-Labelle, à fort achalandage, et d'un stationnement privé à l'arrière. Trois locataires sont en place (deux garderies et un centre de conditionnement physique), et plus de 8 000 pi² sont vacants, offrant un important potentiel de revalorisation locative. Zoné pour un développement mixte de 2 à 8 étages, ce site peut également convenir à un projet de redéveloppement avec commerces au rez-de-chaussée et logements aux étages.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Potentiel de développement jusqu'à 8 étages – zonage T6.2
- ✓ Revenus stables de trois locataires en place (garderies et gym)
- ✓ Plus de 8 000 pi² vacants offrant un upside locatif immédiat
- ✓ Secteur dense, bien desservi par les parcs, écoles, CÉGEPs et transports

PRIX DEMANDÉ :

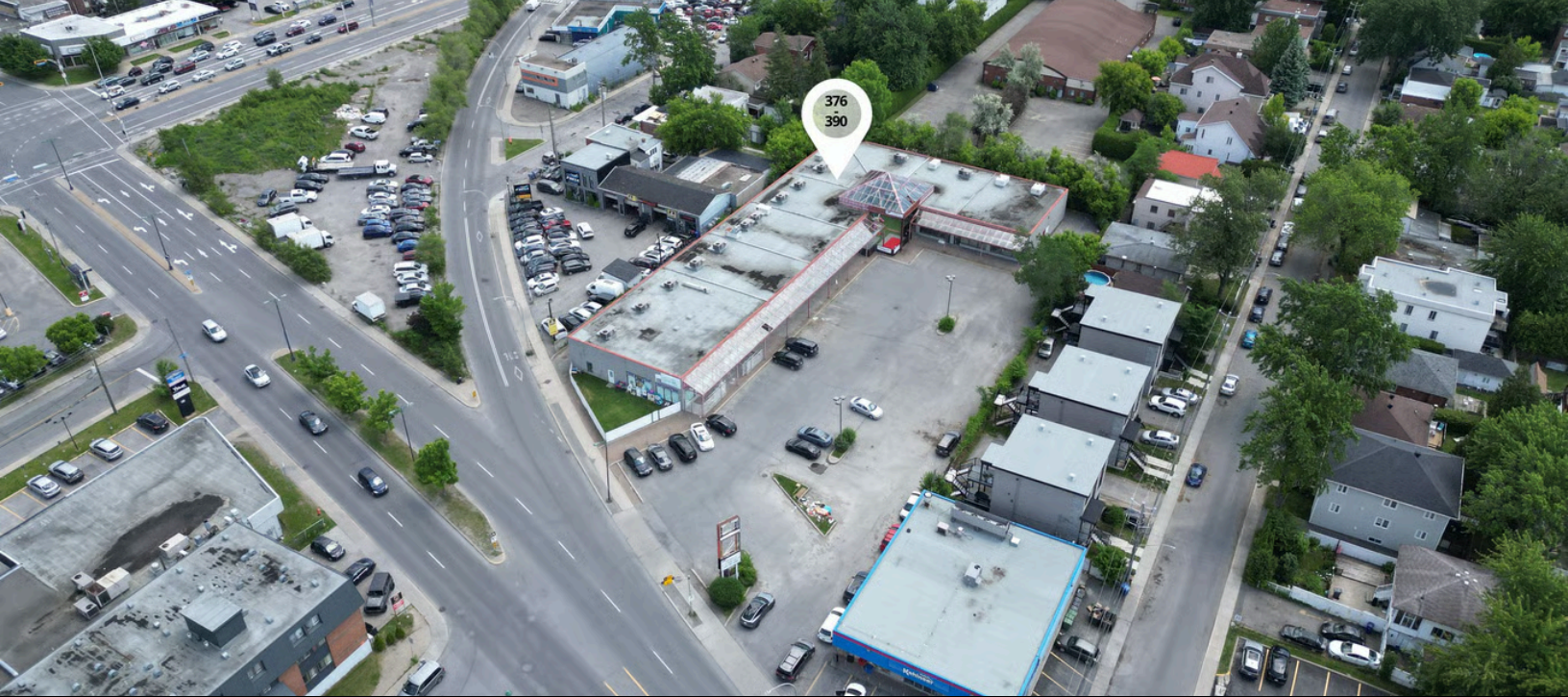
5 250 000 \$

+ TPS/TVQ

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

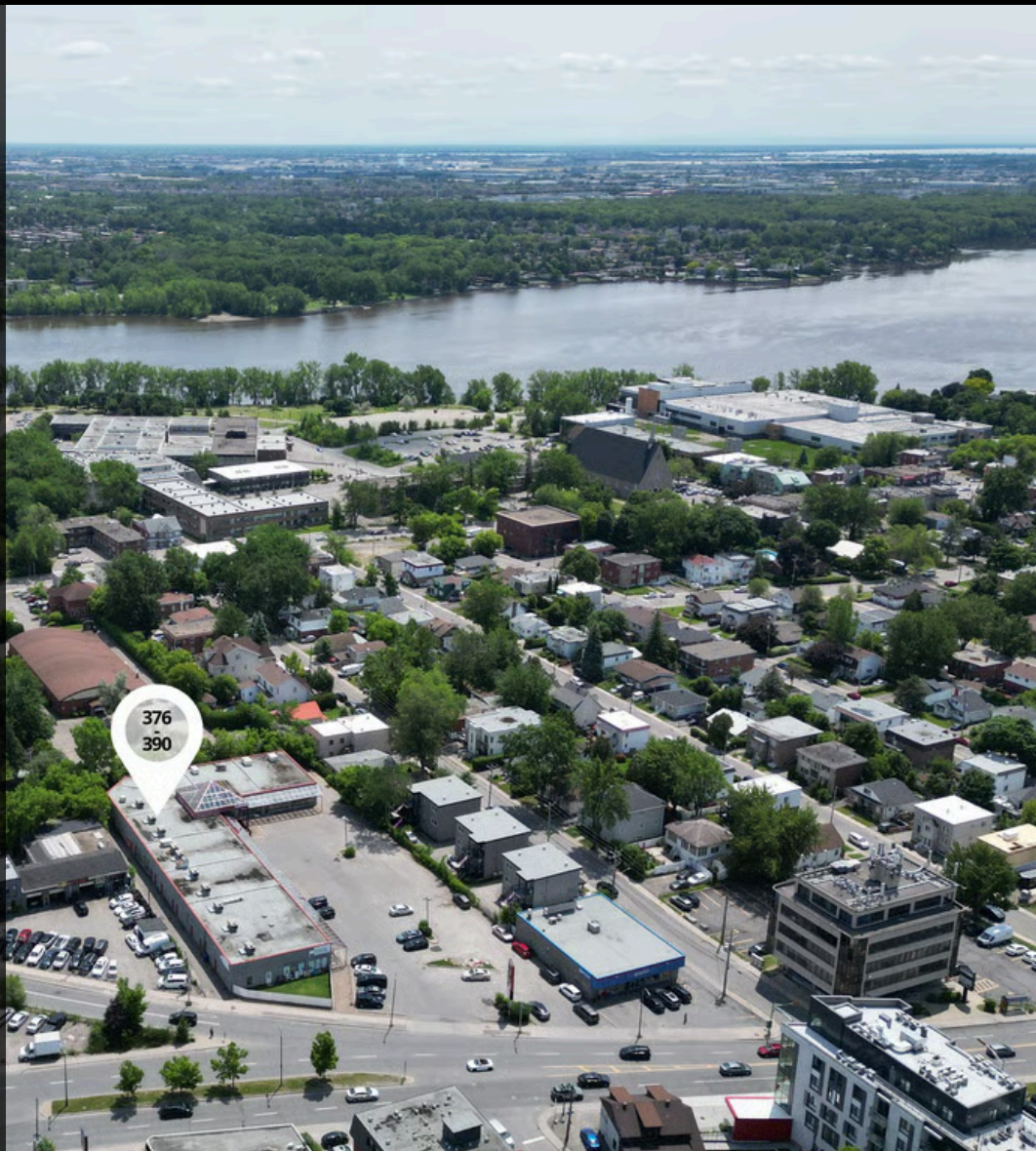
Plinthes électriques le long des murs périmétriques.



376 - 390 Curé-Labelle, Chomedey

Principaux attraits du secteur

- Située sur une artère principale très achalandée à Chomedey, cette propriété bénéficie d'une visibilité exceptionnelle et d'un accès facile par le réseau routier et le transport en commun. Le secteur est dense, urbain, et entouré d'un mélange dynamique de commerces de détail, de restaurants, de parcs, d'écoles et d'institutions.



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre	1 637 670
--------------------	-----------

Évaluation Municipale totale

Cadastre	1 637 670
----------	-----------

Évaluation municipale totale	2 529 800 \$
------------------------------	--------------

Évaluation municipale du terrain	1 084 800 \$
----------------------------------	--------------

Évaluation municipale du bâtiment	1 445 000 \$
-----------------------------------	--------------

Construction

Nombre d'étages	1
-----------------	---

Type de bâtiment	Isolé
------------------	-------

Type de construction	Structure en acier sur dalle de béton
----------------------	---------------------------------------

Année de construction	1986
-----------------------	------

Caractéristiques

Plomberie	Cuivre / ABS
-----------	--------------

Condition du toit	Élastomère Remplacé en 2018 et 2019
-------------------	---------------------------------------

Panneaux électriques	Disjoncteur
----------------------	-------------

Revêtement extérieur	Brique
----------------------	--------

Condition des portes/fenêtres	À vérifier
-------------------------------	------------

Système Électromécanique

Éclairage	À vérifier
-----------	------------

Système d'incendie	Panneaux d'alarme incendie dans les trois locaux des locataires
--------------------	---

Système de sécurité	Caméra de sécurité
---------------------	--------------------

Installations existantes	Daycare (Units 376 and 384), Fitness Centre (Unit 378-380)
--------------------------	--

Stationnement

Type de stationnement	Extérieur
-----------------------	-----------

Nombre de stationnements	54
--------------------------	----

Superficie

Superficie brute	18 084 pi²
------------------	------------

Superficie louable	18 084 pi²
--------------------	------------

Superficie terrain	58 266 p.c
--------------------	------------

Superficie du bâtiment	18 084 pi²
------------------------	------------

Superficie moyenne / unité	3 014 pi²
----------------------------	-----------



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cuivre / ABS

Système de chauffage

Gaz naturel et électricité Unités de CVC

Revêtement extérieur

Brique

Condition du toit

Élastomère | Remplacé en 2018 et 2019

Système d'eau chaude

Réservoir indépendant

Étude environnementale

À vérifier

Contrat de service

À vérifier

Panneaux électriques

Disjoncteur

Condition des portes/fenêtres

À vérifier

REVENUS

	ANNUEL	\$ / PI²
Commercial	427 788 \$	23,66 \$
Rangements		
Stationnement		
Récupération	21 890 \$	1,21 \$
Revenus Totaux	449 678 \$	24,87 \$
Récupération des dépenses	ANNUEL	\$ / PI²
Récupération Générale		
Récupération Taxes		
Récupération Assurances		
Récupération Maintenance		
Récupération totale		
Grand total Revenu Brut	449 678 \$	24,87 \$
Vac / M. créances	13 490 \$	0,75 \$
RBE	436 188 \$	24,12 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	\$ / PI²
Administration	Actuel	8 724 \$	0,48 \$
Frais Gestion	Actuel	10 995 \$	0,61 \$
Taxes Municipales	Actuel	69 493 \$	3,84 \$
Taxes Scolaires	Actuel	2 026 \$	0,11 \$
Assurances	Actuel	10 837 \$	0,60 \$
Électricité	Actuel	756 \$	0,04 \$
Chauffage			
Déneigement	Actuel	6 636 \$	0,37 \$
Ascenseur			
Gazon	Actuel	1 680 \$	0,09 \$
Réserve Structurelle	Actuel	4 362 \$	0,24 \$
Concierge	Estimé	10 995 \$	0,61 \$
Entretien	Actuel	8 724 \$	0,48 \$
WiFi			
Thermopompe			
Ordures	Actuel	3 463 \$	0,19 \$
Dépenses Totales		138 690 \$	7,67 \$



