

1436 - 1440 DU CARREFOUR VAL-DES-MONTS

7 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Elias Toth

VP

Courtier immobilier | Agent
immobilier, B.A.A.

📞 819-664-6884

✉️ elias.toth@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble semi-commercial à seulement 15 min de Gatineau, composé de deux bâtiments avec grand stationnement. On y trouve un restaurant loué jusqu'en 2029 et six logements, dont deux avec potentiel commercial. Situé en bordure de la principale, à proximité du très populaire lac McGregor, l'un des lacs de villégiature les plus près de Gatineau, prisé par des centaines de propriétaires de chalet.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Composé de deux bâtiments côte à côte sur un même lot
- ✓ Restaurant (Le Chalet) en opération, très prisé, voisin d'un dépanneur achalandé
- ✓ Situé devant la route principale, traversée par des centaines de véhicules chaque jour
- ✓ Grande enseigne visible depuis la route et grand stationnement facilement accessible

PRIX DEMANDÉ :

849 900 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

- Toiture complètement refaite 2023-2024
- Rampe d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite
- Deux appartements rénovée en 2023.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Deux unités résidentielle (anciennement commerciales) non reconnues à la réglementation municipale; reconversion possible en usage commercial.

Vente sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

7



Nombre de stationnements

15 espaces (approx.)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques



1436 - 1440 du Carrefour, Val-des-Monts



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 658 887 et 4 916 602

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 846 000 \$

Évaluation municipale du terrain 146 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 699 400 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1965

Caractéristiques

Plomberie Champ d'épuration, fosse septique

Condition du toit Bardeaux d'asphalte

Condition des portes Fonctionnel

Condition des balcons Fonctionnel

Condition des fenêtres Fonctionnel

Conditions des cuisines Fonctionnel

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique, Fibre pressée, Stucco

Conditions des salles de bains À Fonctionnel

Revêtement des planchers Bois flottant, Céramique, Vinyle

Système Électromécanique

Système d'incendie Présent

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Entrée laveuse/sécheuse Présentes dans 4 unités

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 15 espaces (approx.)

Superficie

Superficie terrain 24 357 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Champ d'épuration, fosse septique

Condition des balcons

Fonctionnel

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Fonctionnel

Conditions des salles de bains

À Fonctionnel

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte

Entente concierge

N-A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N

Condition des portes

Fonctionnel

Intercom et sonnette

N-A

Condition des fenêtres

Fonctionnel

Revêtement extérieur

Brique, Fibre pressée, Stucco

Revêtement des planchers

Bois flottant, Céramique, Vinyle

REVENUS

	ANNUEL	\$ / PI²
Résidentiel	64 476 \$	768 \$
Rés. Abordable		
Commercial	20 880 \$	249 \$
Rangements		
Stationnement		
Buanderie		
Récupérations	4 391 \$	52 \$
Revenus Totaux	89 747 \$	1 068 \$
Vac / M. créances	2 692 \$	32 \$
RBE	87 055 \$	1 036 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 917 \$	4,5 %	560 \$
Taxes Municipales	Actuel	13 159 \$	15,1 %	1 880 \$
Taxes Scolaires	Actuel	701 \$	0,8 %	100 \$
Assurances	Actuel	10 543 \$	12,1 %	1 506 \$
Électricité	Actuel	1 306 \$	1,5 %	187 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 700 \$	2 %	243 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 750 \$	2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 900 \$	5,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	871 \$	1 %	124 \$
Vidange Fosse Septique	Actuel	800 \$	0,9 %	114 \$
Dépenses Totales		39 647 \$	45,5 %	5 664 \$
Revenu Net		47 408 \$		6 773 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	626 817 \$	571 032 \$
TGA de financement	6,43 %	6,64 %
Ratio de couverture de dettes	1.25	1.25
Taux d'intérêt	4,5 %	4,5 %
Amortissement	30 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	47 408 \$	47 408 \$
Paieement Hypo. Annuel	40 208 \$	37 926 \$
Liquidité après hypo	7 199 \$	9 481 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	223 083 \$	278 868 \$
Rendement sur liquidité	3,2 %	3,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	8,1 %	8,0 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	15,69 %	14,06 %

CPL
121 400 \$

MRB
9,5

MRN
17,9

TGA
5,6 %



