

1460 - 1468 DE VILLE-MARIE HOCHELAGA-MAISONNEUVE

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Housseem Riahi

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 438-393-6529

✉️ housseem.riahi@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 5 unités réparties sur 3 étages, composé de 1 x 7.5 + 2 x 4.5 + 2 x 3.5, dont 2 logements vacants prêts à être reloués ou disponibles pour une occupation immédiate. Situé au cœur d'Hochelaga-Maisonneuve, à proximité de la station de métro Viau, du Stade olympique et du Jardin botanique. Le logement 7.5 au rez-de-chaussée est spacieux, offre un accès direct au garage ainsi qu'à une grande cour arrière. Bien entretenu au fil des années, l'immeuble et les logements ont bénéficié de nombreuses rénovations et améliorations. Tous les frais énergétiques sont assumés par les locataires. Une occasion rare à saisir, tant pour l'investisseur souhaitant maximiser les revenus que pour le propriétaire occupant recherchant un logement spacieux

FAITS SAILLANTS

- ✓ Arrêts d'autobus des lignes 34 Sainte-Catherine et 125 Ontario à quelques pas.
- ✓ À proximité de la Promenade Ontario, de ses commerces, cafés, restaurants et terrasses.
- ✓ Accès rapide au Stade olympique, au Jardin botanique et au Biodôme.
- ✓ Accès facile au centre-ville par la ligne verte et les principaux axes routiers.

PRIX DEMANDÉ :
1 374 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Remplacement des portes et fenêtres de la façade avant en 2020.

Renforcement des balcons arrière.

Peinture de l'escalier avant ainsi que des fascias et soffites des balcons avant.

Réfection de la toiture avec une membrane TPO blanche.

Réparation du crépi.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

5

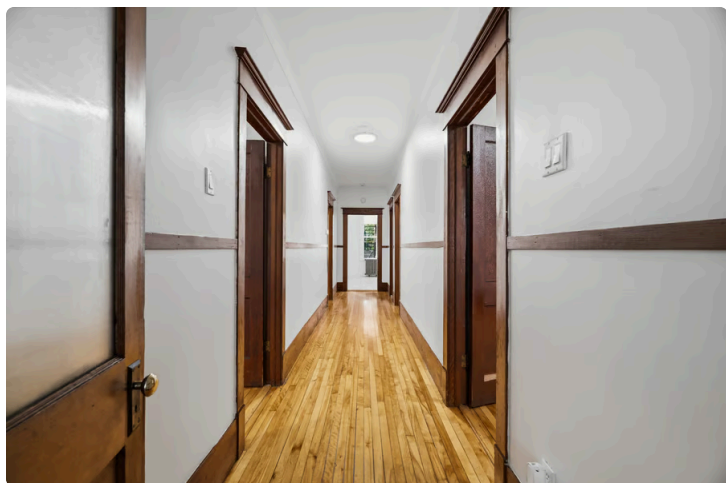


Nombre de stationnements

1 garage + 1 places

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

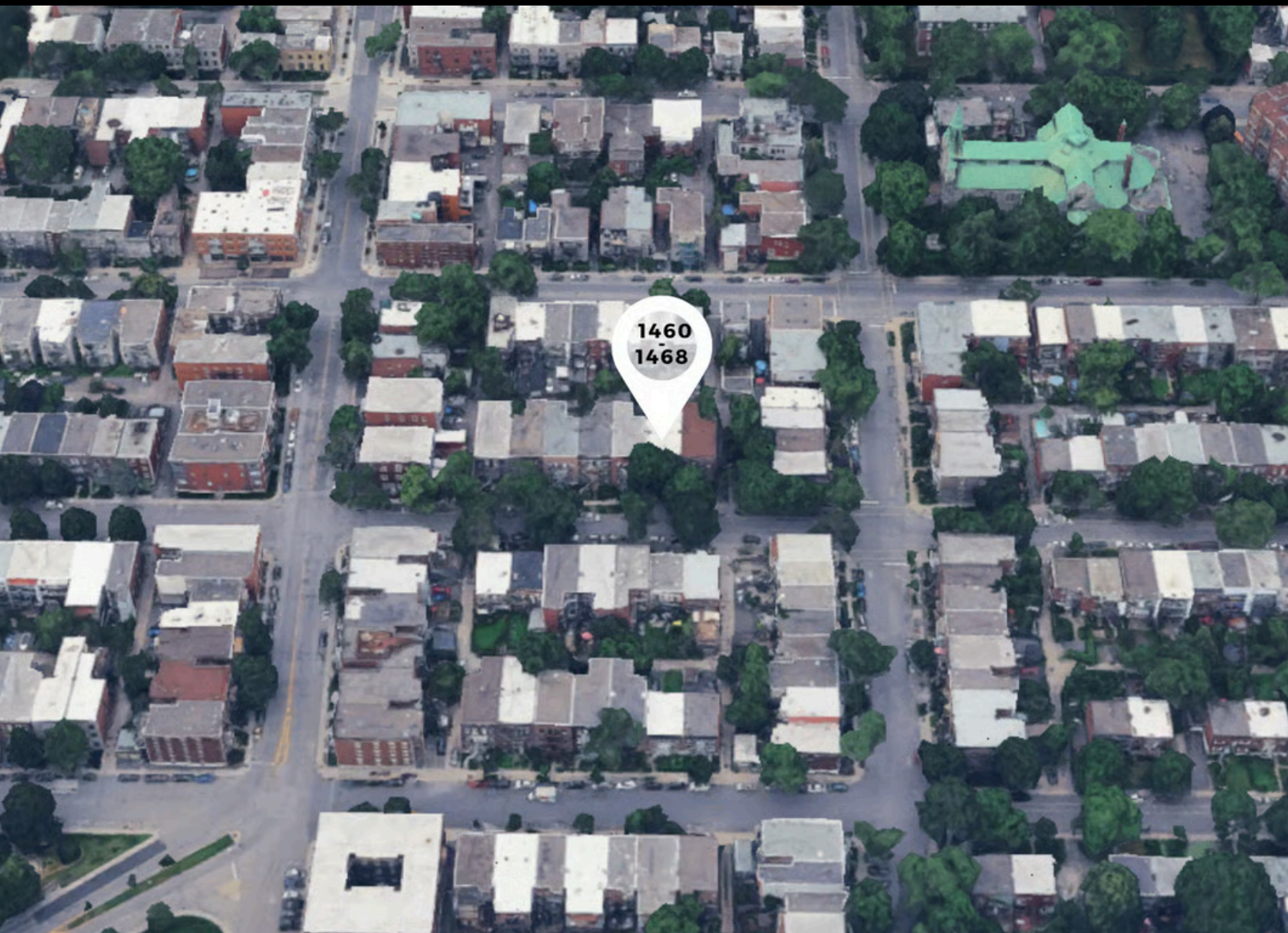


Système de chauffage

Plinthes électriques



1460 - 1468 de Ville-Marie, Hochelaga-Maisonneuve



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1363127

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 100 300 \$

Évaluation municipale du terrain 318 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 781 400 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangée

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1922

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 1 x 7.5 + 2 x 4.5 + 2 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

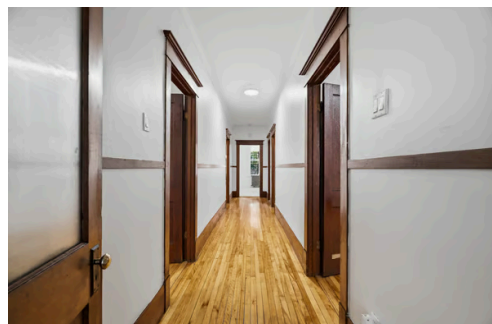
Stationnement

Type de stationnement Intérieur et Extérieur

Nombre de stationnements 1 garage + 1 places

Superficie

Superficie terrain 2 985 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, cour arrière

Condition du toit

Membrane TPO | 11 à 12 ans

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs | 100 AMP

Conditions des salles de bains

Bon à moyen état

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état | Portes de façade
remplacées

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Bon état | Façade: 2020 - Arrière:
environ 20 ans

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Non

Plomberie

Cuivre, Abs et PEX

Condition des balcons

Bon état | Avant: Fibre de verre -
Arrère: Bois

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état | Cuisines retirées des 2
unités vacantes

Distance caserne et borne fontaine

A vérifier

Revêtement des planchers

Bois Franc et céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	82 440 \$	100 %	1 374 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	82 440 \$		1 374 \$
Vac / M. créances	2 473 \$	3 %	41 \$
RBE	79 967 \$		1 333 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 599 \$	4,5 %	720 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 150 \$	8,9 %	1 430 \$
Taxes Scolaires	Actuel	817 \$	1 %	163 \$
Assurances	Actuel	4 454 \$	5,6 %	891 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	1,6 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	4,4 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	800 \$	1 %	160 \$
Dépenses Totales		21 569 \$	27,0 %	4 314 \$
Revenu Net		58 398 \$		11 680 \$

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	839 266 \$	1 018 481 \$	1 062 008 \$	1 097 195 \$
TGA de financement	5,22 %	4,87 %	5,22 %	5,06 %
Ratio de couverture de dettes	1.15	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,5 %	4,3 %	4,3 %	4,3 %
Amortissement	30 Ans	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	58 398 \$	58 398 \$	58 398 \$	58 398 \$
Paieement Hypo. Annuel	50 781 \$	56 366 \$	56 163 \$	55 875 \$
Liquidité après hypo	7 617 \$	2 031 \$	2 235 \$	2 523 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	534 734 \$	355 519 \$	311 992 \$	276 805 \$
Rendement sur liquidité	1,4 %	0,6 %	0,7 %	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,0 %	3,5 %	3,4 %	3,4 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	9,11 %	11,25 %	12,23 %	13,29 %

CPL
274 800 \$

MRB
16,7

MRN
23,5

TGA
4,3 %

