

1650 LAROCQUE MONT-BELLEVUE

12 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉ jessika.lahaie@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble en brique de 12 logements, entièrement composé d'unités 4 ½. Les frais énergétiques sont à la charge du propriétaire. Emplacement stratégique, à distance de marche de l'École Du Phare. Beau potentiel d'optimisation avec la possibilité d'ajout de logements (à vérifier auprès des autorités compétentes). Le rez-de-chaussée, en grande partie hors sol, est entièrement aménagé et offre une belle hauteur de plafond. À voir rapidement!

FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement stratégique et tranquille, situé au bout de la rue.
- ✓ À proximité immédiate des services, commerces et commodités.
- ✓ Accès Internet inclus pour les locataires.
- ✓ Unités à l'étage offrant une belle luminosité et une vue dégagée sur la ville.

PRIX DEMANDÉ :
1 985 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Quelques portes en acier - 2017

Fournaise au gaz naturel - 2015

Toiture - 2012

Tous les panneaux électriques - 2012

Plusieurs fenêtres changées - 2012-2013

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Le rez-de-chaussé comprend deux énormes espaces de rangements avec bel hauteur actuellement occupé comme entreposage pour le vendeur.

Financement APH Sélect efficacité énergétique possible.

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

L'électricité est incluse pour le logement #8.

Responsabilité des électros

Locataires/Propriétaire

Nombre d'unités

12



Nombre de stationnements

Environ 20 espaces

Système d'eau chaude

Chauffe-eau au gaz 2019



Système de chauffage

Fournaise au gaz naturel (2015)



1650 Larocque, Mont-Bellevue



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 031 672 / 3 976 935

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 134 600 \$

Évaluation municipale du terrain 288 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 846 500 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1968

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 48

Nombre d'unités 12 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires/Propriétaire

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements Environ 20 espaces

Superficie

Superficie terrain 16 939 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Élastomère TPO (2012)

Entente concierge

À vérifier

Système d'eau chaude

Chauffe-eau au gaz 2019

Panneaux électriques

Disjoncteurs (2012)

Étude environnementale

Oui

Internet et télécom

Oui, internet

Condition des portes

Porte en acier avec cadre vinyle
(refaite en 2017)

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Plusieurs fenêtres changées
(2013) / Coulissantes

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Flottant, tuiles, vinyle

Plomberie

Abs / Pex / Cuivre

Condition des balcons

À vérifier

Système de chauffage

Fournaise au gaz naturel (2015)

Conditions des cuisines

Bon état et moyen état

Conditions des salles de bains

Bon état et moyen état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	138 900 \$	100 %	965 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	138 900 \$		965 \$
Vac / M. créances	4 167 \$	3 %	29 \$
RBE	134 733 \$		936 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 737 \$	5 %	561 \$
Taxes Municipales	Actuel	14 439 \$	10,7 %	1 203 \$
Taxes Scolaires	Actuel	781 \$	0,6 %	65 \$
Assurances	Actuel	10 605 \$	7,9 %	884 \$
Électricité	Estimé	1 145 \$	0,8 %	95 \$
Chauffage	Actuel	13 016 \$	9,7 %	1 085 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	4 800 \$	3,6 %	400 \$
Entretien	Normalisé	8 400 \$	6,2 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	480 \$	0,4 %	40 \$
WiFi	Actuel	1 655 \$	1,2 %	138 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 347 \$	1 %	112 \$
Dépenses Totales		63 404 \$	47,1 %	5 284 \$
Revenu Net		71 329 \$		5 944 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 50	SCHL APH 70
Montant du prêt maximum	1 037 724 \$	829 752 \$	1 271 188 \$	1 327 775 \$
TGA de financement	5,84 %	6,45 %	4,77 %	5,10 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,4 %	4,85 %	4,15 %	4,15 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans	40 Ans	45 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 50	SCHL APH 70
Revenu net	71 329 \$	71 329 \$	71 329 \$	71 329 \$
Paieement Hypo. Annuel	58 311 \$	57 063 \$	68 496 \$	68 642 \$
Liquidité après hypo	13 018 \$	14 266 \$	2 833 \$	2 687 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	947 276 \$	1 155 248 \$	713 812 \$	657 225 \$
Rendement sur liquidité	1,4 %	1,2 %	0,4 %	0,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,5 %	2,8 %	2,3 %	2,1 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	6,67 %	6,2 %	7,85 %	8,13 %

CPL
165 400 \$

MRB
14,3

MRN
27,8

TGA
3,6 %





