

16880 DE PIERREFONDS PIERREFONDS/ROXBORO

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Vanessa Calero

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 514-924-6174

✉ vanessa.calero@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Situé près de tous les services essentiels, cet immeuble de 8 logements représente une opportunité d'investissement rare dans le secteur de Pierrefonds, au coin du boulevard Saint-Charles. Construit en 1987 avec une structure de bois et brique, l'immeuble consiste de 4 x 4 ½ et 4 x 3 ½, toutes les frais énergétiques sont aux frais des locataires. Il y a une buanderie au troisième étage pour les locataires des 3 ½. Dans les 5 dernières années tous les balcons ainsi que la toiture ont été remplacés, deux logements complètement rénovés et quelques fenêtres ont été changés.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Immeuble bien entretenue dans un secteur avec une forte demande locative
- ✓ Potentiel d'optimiser la rentabilité
- ✓ Nouveau bac à déchets installé en 2025

PRIX DEMANDÉ :
1 675 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Deux 4 ½ ont été entièrement rénovés en 2023 et en 2026

Un des 4 ½ a été rénové au coût de 90 000 \$

Certaines unités sont partiellement rénovées

Toiture remplacée en 2023

Balcons remplacés en 2019

La céramique des espaces communs a été remplacés en 2019 au coût de 50 000\$

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Cette vente est effectuée sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Un système de caméra de surveillance est en place et fonctionnel

Contrat avec hydro-solution disponible lors de la vérification diligente

Responsabilité des électros

Frigo et poêle



Nombre d'unités

8

Nombre de stationnements

11 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

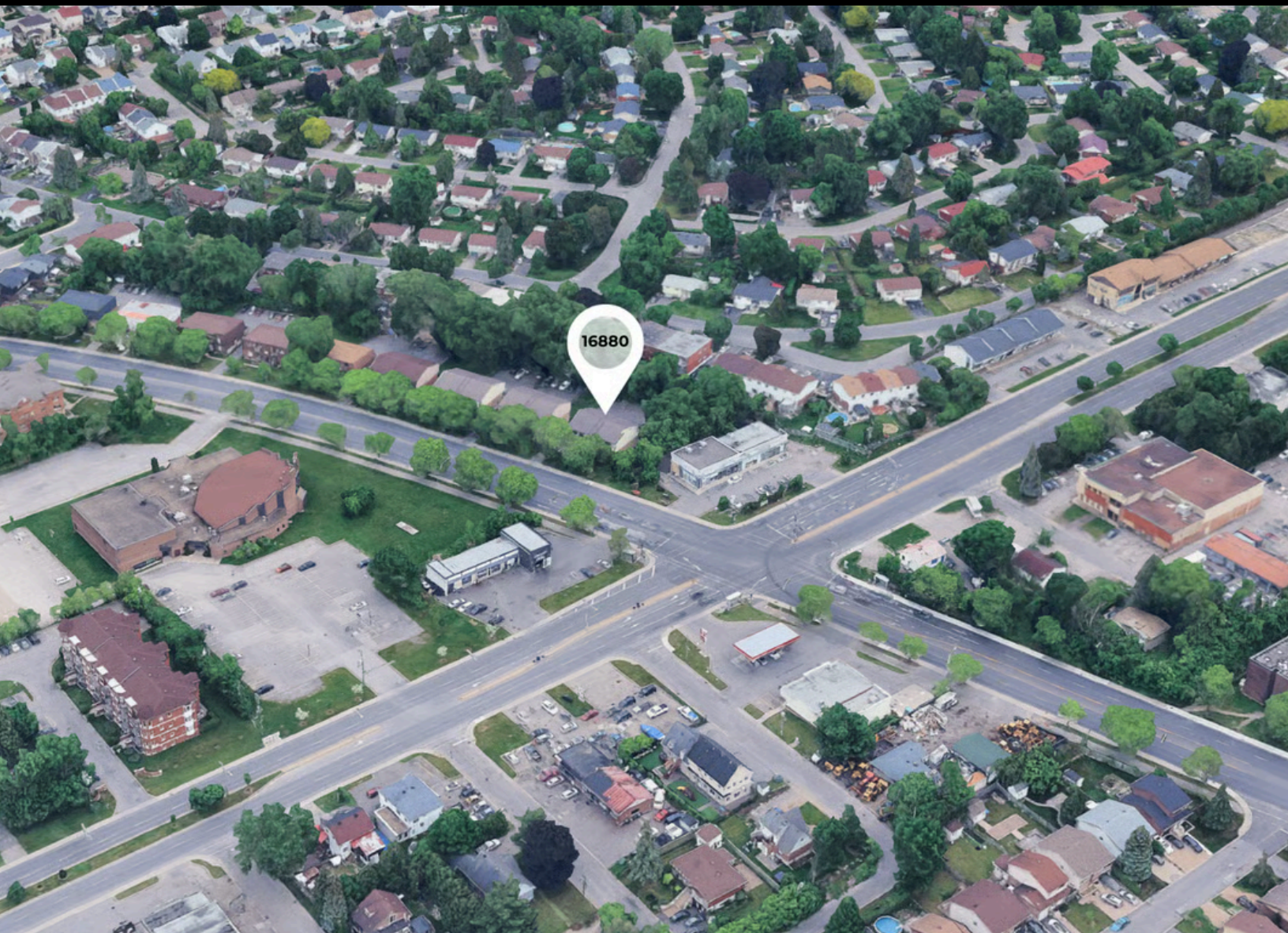


Système de chauffage

Plinthes électriques



16880 De Pierrefonds, Pierrefonds/Roxboro



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 070 490

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 457 000 \$

Évaluation municipale du terrain 671 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 785 900 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1987

Système Électromécanique

Système d'incendie Extincteurs dans les couloirs

Type de Bâtiment

Buanderie Oui pour les locataires des 3 ½

Nombre d'unités 4 x 3 ½ et 4 x 4 ½

Entrée laveuse/sécheuse Oui dans les 4 ½ seulement

Responsabilité des électroménagers Frigo et poêle

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 11 espaces

Superficie

Superficie terrain 17 200 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cuivre et ABS

Condition des balcons

Remplacés en 2019

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Rénovées/d'origine

Conditions des salles de bains

Rénovées/d'origine

Condition du toit

2023

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Certaines neuves

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	91 080 \$	99 %	949 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	950 \$	1 %	10 \$
Revenus Totaux	92 030 \$		959 \$
Vac / M. créances	2 761 \$	3 %	29 \$
RBE	89 269 \$		930 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 017 \$	4,5 %	502 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 258 \$	10,4 %	1 157 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 074 \$	1,2 %	134 \$
Assurances	Actuel	5 118 \$	5,7 %	640 \$
Électricité	Actuel	389 \$	0,4 %	49 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 495 \$	1,7 %	187 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	2,2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	6,3 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	893 \$	1 %	112 \$
Dépenses Totales		29 844 \$	33,4 %	3 730 \$
Revenu Net		59 425 \$		7 428 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	1 007 386 \$	715 787 \$	1 173 816 \$
TGA de financement	5,01 %	6,23 %	4,81 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25	1.1
Taux d'intérêt	4,5 %	4,5 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 100
Revenu net	59 425 \$	59 425 \$	59 425 \$
Paieement Hypo. Annuel	57 053 \$	47 540 \$	56 877 \$
Liquidité après hypo	2 372 \$	11 885 \$	2 549 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	667 614 \$	959 213 \$	501 184 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	1,2 %	0,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	1,8 %	2,9 %	2,1 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	6,84 %	6,39 %	8,79 %

CPL
209 400 \$

MRB
18,2

MRN
28,2

TGA
3,6 %

