

1857-1865 PANET VILLE-MARIE E

10 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Amine Ménard

Équipe Amine Ménard

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML



514-570-1021



amine.menard@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Ensemble de deux immeubles situés sur le même terrain, comprenant un quadruplex en façade refait à neuf ainsi qu'un six logements à l'arrière partiellement rénové. Le portfolio totalise 10 unités résidentielles, soit 4 x 2½ et 6 x 3½, d'une superficie moyenne d'environ 620 pi², offrant des configurations très recherchées et parfaitement adaptées à la forte demande locative du secteur.

Situé dans un quartier central et dynamique, l'immeuble bénéficie d'un excellent positionnement locatif. Tous les frais énergétiques sont assumés par les locataires, optimisant ainsi les charges d'exploitation.

Huit des dix logements ont été substantiellement rénovés (dont le quadruplex entièrement, incluant la structure) au cours des dernières années (cuisines et salles de bains), et plusieurs dépenses en capital ont également été réalisées, assurant une meilleure pérennité de l'actif.

Une occasion idéale pour un investisseur à la recherche d'un immeuble stable, rentable et bien entretenu, offrant un fort potentiel et une demande locative soutenue.

PRIX DEMANDÉ :
2 250 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

6 logements à l'arrière: 3 sur 6 (3 1/2) rénové par le propriétaire actuel en 2020.

Électricité et plomberie refait dans le 6 logements (1998) et quadruplex (2020)

Extérieur: Balcons, fenêtre, porte, toiture et revêtement.

Intérieur: Planchers, cuisines, salle de bains et structure pour le quadruplex.

La revêtement de briques a été refait sur les deux propriété.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

4 propriétaires (4 élec. chaque) / 6 locataires

Nombre d'unités

10



Nombre de stationnements

Aucun

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants - chaque unité

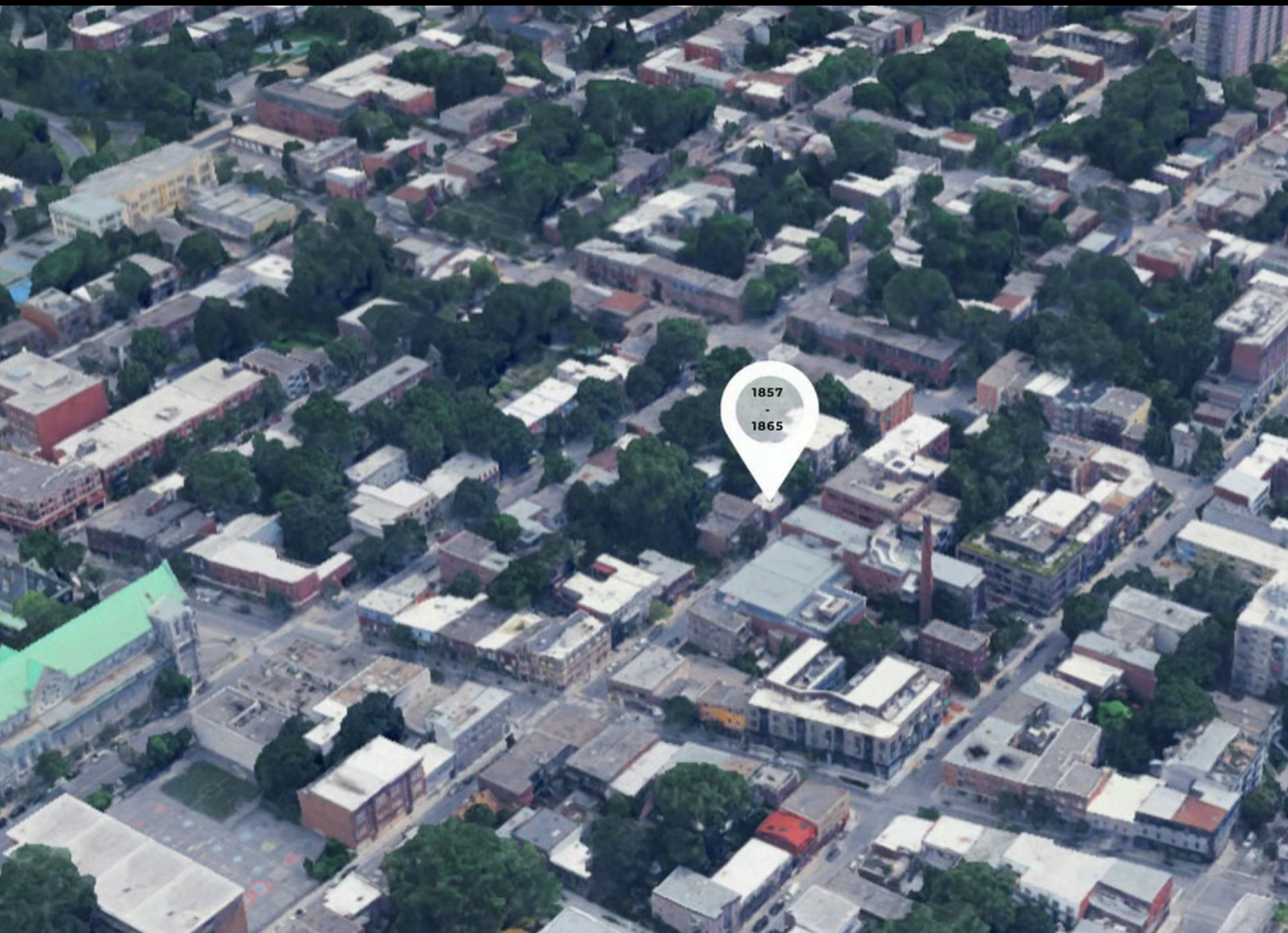


Système de chauffage

Plinthes électriques



1857-1865 Panet, Ville-Marie E



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 566 846

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 612 400 \$

Évaluation municipale du terrain 750 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 861 800 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1910

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 10

Entrée laveuse/sécheuse Oui dans chaque logement

Responsabilité des électroménagers 4 propriétaires (4 élec. chaque) / 6 locataires

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements Aucun

Superficie

Superficie terrain 4039



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Pex, ABS, cuivre - Pas de galvanisé

Condition des balcons

Fibre (2021), Rampes en alu remplacé (2021), structure acier vieille

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants - chaque unité

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase 1 (Mai 2023)

Condition du toit

2021 - membrane élastomère

Entente concierge

Non

Condition des fenêtres

Batiment 1 = Remplacées en 2021, Batiment 2 = Remplacé environ 1998

Revêtement extérieur

Brique (complètement refaite sur les deux propriétés en 2020)

Revêtement des planchers

Batiment 1 = Stratifié 2021, Batiment 2 = Plancher stratifié et vinyle

Condition des portes

Batiment 1 = Remplacées en 2021, Batiment 2 = Remplacé environ 1998

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Batiment 1 = Refaites (2021), Batiment 2 = Refaites (3 en 1998 & 3 en 2020)

Conditions des salles de bains

Batiment 1 = Refaites (2021), Batiment 2 = Refaites (3 en 1998 & 3 en 2020)

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	146 268 \$	100 %	1 219 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	146 268 \$		1 219 \$
Vac / M. créances	4 388 \$	3 %	37 \$
RBE	141 880 \$		1 182 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Actuel	6 030 \$	4,3 %	603 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 548 \$	6,7 %	955 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 991 \$	1,4 %	199 \$
Assurances	Actuel	5 365 \$	3,8 %	537 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 500 \$	1,8 %	250 \$
Entretien	Normalisé	7 000 \$	4,9 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	960 \$	0,7 %	96 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 419 \$	1 %	142 \$
Dépenses Totales		34 813 \$	24,5 %	3 481 \$
Revenu Net		107 067 \$		10 707 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	1 867 306 \$	1 356 950 \$
TGA de financement	4,87 %	5,92 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,3 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	107 067 \$	107 067 \$
Paie ment Hypo. Annuel	103 350 \$	85 654 \$
Liquidité après hypo	3 718 \$	21 413 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	382 694 \$	893 050 \$
Rendement sur liquidité	1,0 %	2,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,0 %	6,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	17,75 %	11,07 %

CPL
225 000 \$

MRB
15,4

MRN
21

TGA
4,8 %



