

2020 - 2024 ST-HUBERT VILLE-MARIE E

14 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Houssein Riahi

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 438-393-6529

✉️ houssein.riahi@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Maison en rangée

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de style victorien comprenant 14 unités, dont 5 logements vacants prêts à être rénovés et reloués au prix du marché, offrant ainsi un excellent potentiel d'optimisation des revenus. Idéalement situé à Ville-Marie, l'immeuble se trouve à quelques minutes des stations de métro Berri-UQAM, Sherbrooke et Beaudry, à environ 500 mètres de l'Université UQAM et à distance de marche du Quartier des spectacles, du Quartier latin et du CHUM. Il se compose de 14 x 1.5, dont les superficies varient de 137 à 216 pi², et bénéficie d'une buanderie payante générant des revenus supplémentaires ainsi que de 3 places de stationnement. L'ensemble des frais énergétiques, y compris le service Internet Wi-Fi, est assumé par le propriétaire. Cet actif rare sur le marché représente une excellente occasion d'investissement grâce à son potentiel d'optimisation immédiat et à la forte demande locative du secteur pour ce type de logement.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Nombreux restaurants, cafés, épiceries, pharmacies et commerces de proximité.
- ✓ Accès rapide aux rues Saint-Denis et Sainte-Catherine ainsi qu'au Centre-ville.
- ✓ Parc La Fontaine et plusieurs espaces verts à proximité.
- ✓ Secteur central, animé et recherché, offrant une excellente accessibilité à pied et en transport collectif.

PRIX DEMANDÉ :
2 200 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Système d'alarme incendie mis aux normes.

Immeuble entièrement rénové en 1990, notamment la plomberie et l'électricité.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Chaque logement est muni de son propre panneau électrique.

Deux compteurs électriques desservent l'ensemble de l'immeuble.

Immeuble équipé d'un système de gicleurs.

Selon la fiche de zonage, l'usage prescrit est R.3 (à vérifier auprès de l'arrondissement). Plusieurs possibilités d'exploitation pourraient être envisagées, notamment l'hôtellerie et le gîte touristique.

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

Responsabilité des électros

Propriétaire - Poêle, frigo

Nombre d'unités

14

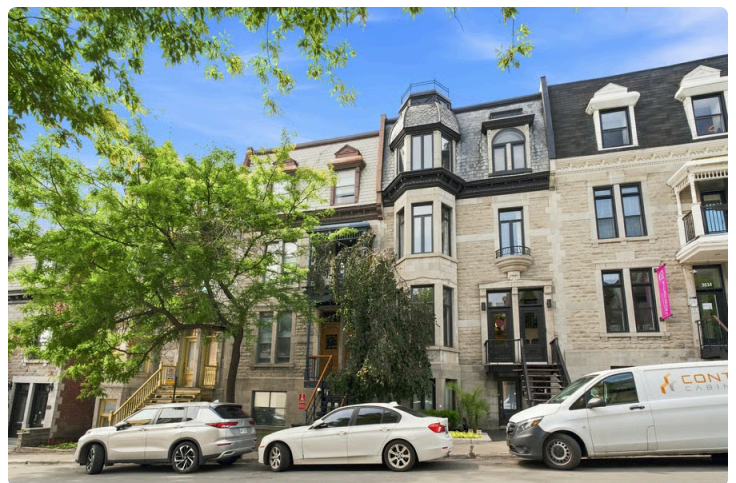


Nombre de stationnements

3 places

Système d'eau chaude

2 Réservoir central | Electrique

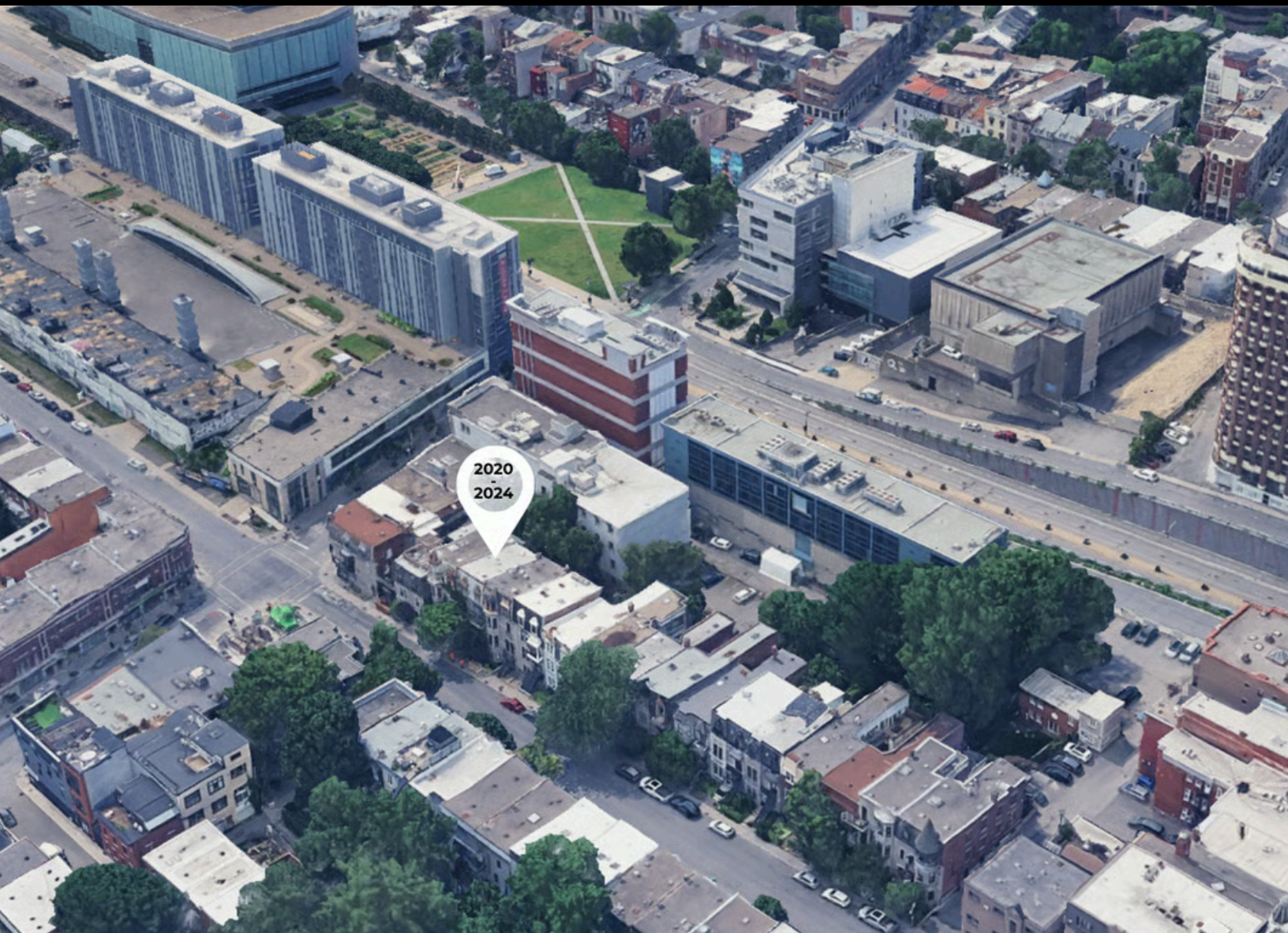


Système de chauffage

Plinthes électriques



2020 - 2024 St-Hubert, Ville-Marie E



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2161385

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 330 800 \$

Évaluation municipale du terrain 626 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 704 600 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangée

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1885

Système Électromécanique

Système d'incendie Panneau d'alarme et détecteur de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Oui, 1 laveuse et 1 sècheuse

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 14 x 1.5

Entrée laveuse/sècheuse Non

Responsabilité des électroménagers Propriétaire - Poêle, frigo

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

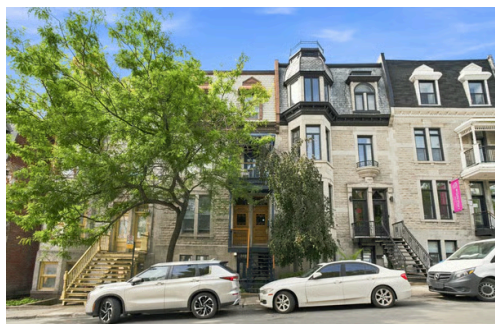
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 3 places

Superficie

Superficie terrain 2 152 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Bon état | 2011

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

2 Réservoir central | Electrique

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Bon état

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Intercom

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Brique et Pierre

Étude environnementale

À venir

Plomberie

Cuivre, ABS, Pex

Condition des balcons

Fibre de verre en avant et en arrière

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Distance caserne et borne fontaine

A vérifier

Revêtement des planchers

Bois franc et Céramique

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	150 720 \$	97,9 %	897 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement	1 800 \$	1,2 %	11 \$
Buanderie	1 500 \$	1 %	9 \$
Revenus Totaux	154 020 \$		917 \$
Vac / M. créances	4 621 \$	3 %	28 \$
RBE	149 399 \$		889 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	7 470 \$	5 %	534 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 928 \$	5,3 %	566 \$
Taxes Scolaires	Actuel	986 \$	0,7 %	70 \$
Assurances	Actuel	5 586 \$	3,7 %	399 \$
Électricité	Actuel	8 138 \$	5,4 %	581 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	9 380 \$	6,3 %	670 \$
Entretien	Normalisé	14 560 \$	9,7 %	1 040 \$
Electromenagers	Estimé	1 680 \$	1,1 %	120 \$
WiFi	Actuel	1 696 \$	1,1 %	121 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 494 \$	1 %	107 \$
Dépenses Totales		58 918 \$	39,4 %	4 208 \$
Revenu Net		90 481 \$		6 463 \$

FINANCEMENT

	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	1 648 178 \$	1 724 581 \$	1 787 259 \$
TGA de financement	4,67 %	4,98 %	4,81 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	90 481 \$	90 481 \$	90 481 \$
Paieement Hypo. Annuel	86 876 \$	87 061 \$	86 613 \$
Liquidité après hypo	3 605 \$	3 420 \$	3 868 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	551 822 \$	475 419 \$	412 741 \$
Rendement sur liquidité	0,7 %	0,7 %	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,9 %	3,9 %	3,9 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	11,92 %	13,11 %	14,55 %

CPL
157 100 \$

MRB
14,3

MRN
24,3

TGA
4,1 %

