

2360 GAMACHE LONGUEUIL

24 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Hendrik Lapointe

Équipe Hendrik Lapointe

VP Senior

Courtier Immobilier, CPA |

Associé PMML

📞 514 714-9008



hendrik.lapointe@pmml.ca



Jennifer Cartagena

Équipe Hendrik Lapointe

VP

Courtier Immobilier, CPA

📞 514-996-1650



jennifer.cartagena@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Très belle propriété détachée située dans un secteur recherché du Vieux-Longueuil. Emplacement de choix. 24 unités. Immeubles composés de 14 grands 5½, 9 4½ et 1 studio. Appartement de grandes dimensions. La propriété a fait l'objet de nombreuses améliorations et rénovations majeures au cours des dernières années. Une opportunité rare dans le Vieux-Longueuil avec une bonne rentabilité. Un immeuble solide, bien positionné et offrant une excellente combinaison de revenus, qualité et potentiel.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Immeuble très bien entretenu, plusieurs rénovations au fils du temps
- ✓ Plusieurs unités rénovés au fils des années
- ✓ Secteur résidentiel établi et recherché, offrant un environnement mature et une forte demande locative.
- ✓ À proximité des commerces de quartier, écoles, parcs et services.

PRIX DEMANDÉ :
6 775 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

De nombreuses améliorations ont été réalisées dans l'immeuble.

L'entrée électrique principale a été refaite, et le transformateur a également été remplacé

Toiture neuve en membrane élastomère — environ 80 000 \$.

Nouveau système d'alarme incendie.

Entrée électrique et compteurs refaits — environ 100 000 \$.

Plusieurs salles de bain et cuisines rénovées.

Planchers refaits dans 13 logements.

Façade de maçonnerie et petits côtés rénovés.

Tapis remplacé sur les 3 étages.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Hypothèque à assumer (voir scénario SCHL dans le tableau 'Financement')
- People Trust / i: 4,9% ; PMT : 16 k\$; Solde : 3,3 M\$; Échéance : Octobre 2028

5 unités ont bénéficié d'une rénovation complète de la cuisine (armoires et planchers en céramique).

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

24



Nombre de stationnements

28 espaces

Système d'eau chaude

Central

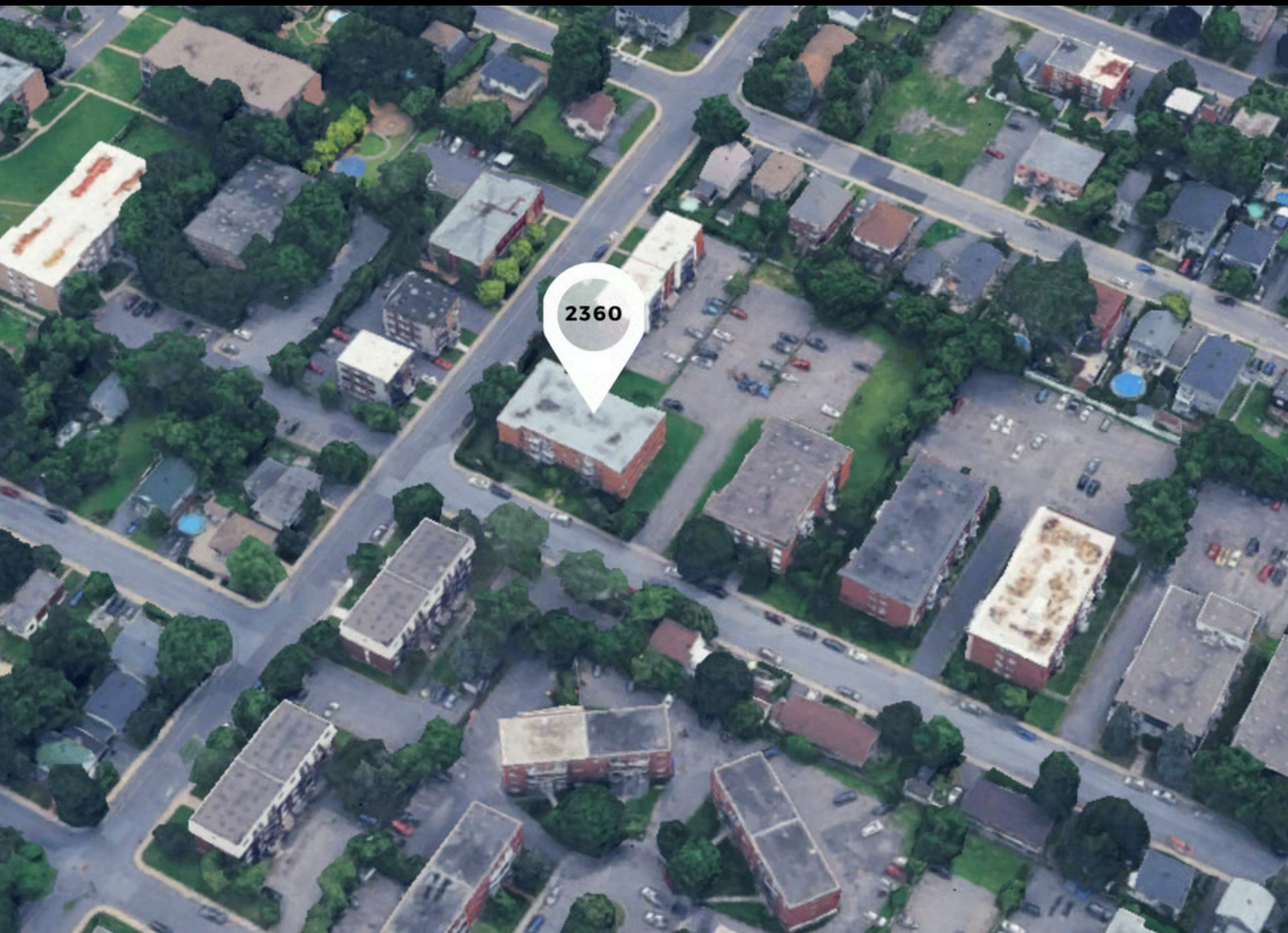


Système de chauffage

Plinthes électriques



2360 Gamache, Longueuil



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 927 032

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 5 031 800 \$

Évaluation municipale du terrain 1 731 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 3 299 900 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1973

Système Électromécanique

Système d'incendie Refait avec piezos

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 107

Nombre d'unités 14 x 5.5 + 9 x 4.5 + 1 studio

Entrée laveuse/sécheuse Entrée pour chaque logement

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Des caméras de sécurité ont été ajoutées
Espaces de rangements (5 espaces de rangements disponibles) Stationnement visiteur (4 places vacantes)

Stationnement

Type de stationnement Asphalte

Nombre de stationnements 28 espaces

Superficie

Superficie terrain 31 893 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Refait en elastomère

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Central

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Très bon état / 16 refaites récemment

Internet et télécom

Câblage internet passé dans toutes les unités (potentiel de valeur ajoutée)

Condition des portes

Porte-patio double

Intercom et sonnette

Intercom par système téléph.

Condition des fenêtres

Changement au cours des dernières années

Revêtement extérieur

Brique refait façade et petit côté

Étude environnementale

À suivre

Plomberie

ABS / Cuivre / Acier

Condition des balcons

Balcons en fibre de verre et garde-corps sont en aluminium.

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Très bon état (pour la plupart) / 5 refais avec armoires et planchers

Distance caserne et borne fontaine

À vérifier

Revêtement des planchers

Flottant / Marqu. / Céram. / Tuile (Refaits)

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	427 416 \$	100 %	1 484 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Autre Revenus			
Revenus Totaux	427 416 \$		1 484 \$
Vac / M. créances	12 822 \$	3 %	45 \$
RBE	414 594 \$		1 440 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	20 730 \$	5 %	864 \$
Taxes Municipales	Actuel	35 211 \$	8,5 %	1 467 \$
Taxes Scolaires	Actuel	3 435 \$	0,8 %	143 \$
Assurances	Actuel	13 150 \$	3,2 %	548 \$
Électricité	Estimé	9 945 \$	2,4 %	414 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 387 \$	0,3 %	58 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	9 600 \$	2,3 %	400 \$
Entretien	Normalisé	16 800 \$	4,1 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	4 146 \$	1 %	173 \$
Dépenses Totales		114 403 \$	27,6 %	4 767 \$
Revenu Net		300 191 \$		12 508 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	3 290 000 \$	5 468 171 \$
TGA de financement		4,67 %
Ratio de couverture de dettes		1.1
Taux d'intérêt	4,9 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans
Terme	2 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50
Revenu net	300 191 \$	300 191 \$
Paieement Hypo. Annuel	192 396 \$	288 063 \$
Liquidité après hypo	107 795 \$	12 128 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	3 485 000 \$	1 306 829 \$
Rendement sur liquidité	3,1 %	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,0 %	5,5 %
Retour total annuel avec plus-value de 3,8 %	11,39 %	25,23 %

CPL
282 300 \$

MRB
15,9

MRN
22,6

TGA
4,4 %

