

2383 - 2391B SAINT-ZOTIQUE EST ROSEMONT

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Siméon Brodeur

Équipe Housseem Riahi
Courtier Immobilier

📞 514-621-2183



simeon.brodeur@pmml.ca



Housseem Riahi

Premier VP

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 438-393-6529

✉️ housseem.riahi@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 6 unités générant d'excellents revenus, idéalement situé au cœur de Rosemont. Il est composé de 1 x 9½ + 4 x 4½ + 1 x 3½ de bonnes dimensions. L'unité 9½ a été convertie en une seule unité, offrant une vaste superficie sur deux étages. Excellente opportunité de création de valeur avec possibilité d'ajouter une 7e unité au sous-sol en subdivisant ce logement, puisque l'immeuble est déjà déclaré comme 7 logements au rôle de la ville. Tous les frais énergétiques sont assumés par les locataires. Un emplacement stratégique, à proximité des métros d'Iberville et Fabre assurant une forte demande locative. Un investissement offrant un fort potentiel d'optimisation et une croissance stable des revenus.

FAITS SAILLANTS

- ✓ À proximité des stations du métro d'Iberville et Fabre, ainsi que de nombreux restaurants, parcs et commerces.
- ✓ Possibilité de convertir l'unité 9½ en deux unités distinctes afin d'augmenter les revenus locatifs et porter l'immeuble à un total de 7 logements.
- ✓ L'unité 9½ comprend une deuxième salle de bain ainsi qu'une deuxième cuisine au sous-sol.

PRIX DEMANDÉ :
1 794 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Selon le vendeur, plusieurs améliorations auraient été effectuées au cours des dernières années, incluant :

Deux salles de bain du logement #2391

Ajout d'un îlot de cuisine dans le logement #2391

Sous-sol du logement #2391 entièrement rénové.

Céramique de la salle de bain du logement #2391A

Base des balcons avant remplacés en fibre de verre.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Locataires | Propriétaire unité #2389: laveuse-sécheuse, poêle et frigo



Nombre d'unités

6

Nombre de stationnements

1 place à l'arrière

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques



2383 - 2391B Saint-Zotique Est, Rosemont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 2168491

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 249 000 \$

Évaluation municipale du terrain 464 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 784 800 \$

🔨 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1929

☰ Caractéristiques

Plomberie Cuivre | acier | ABS

Condition du toit Membrane élastomère | Bon état

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Bon état | Avant: Fibre de verre - Arrière: Bois

Condition des fenêtres Bon état - Façade et Arrière

Conditions des cuisines 2 x Rénovées | 4 x Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains 2 x Rénovées | 4 x Bon état

Revêtement des planchers Bois | céramique | flottant

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 1 x 9½ + 4 x 4½ + 1 x 3½

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires | Propriétaire unité #2389: laveuse-sécheuse, poêle et frigo

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

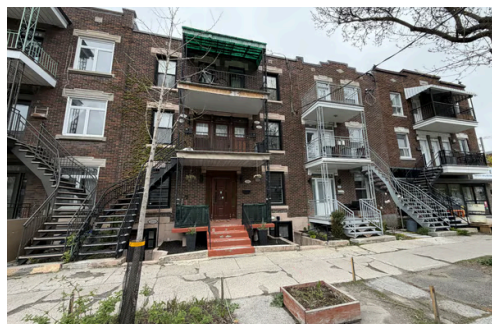
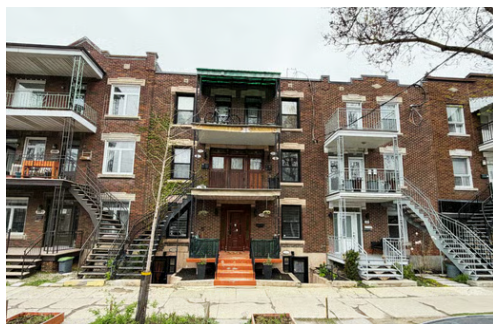
🅑 Stationnement

Type de stationnement Extérieur à l'arrière

Nombre de stationnements 1 place à l'arrière

📏 Superficie

Superficie terrain 2 785 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, cour arrière

Condition du toit

Membrane élastomère | Bon état

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Bon état - Façade et Arrière

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois | céramique | flottant

Plomberie

Cuivre | acier | ABS

Condition des balcons

Bon état | Avant: Fibre de verre -
Arrière: Bois

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

2 x Rénovées | 4 x Bon état

Conditions des salles de bains

2 x Rénovées | 4 x Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	110 916 \$	100 %	1 541 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	110 916 \$		1 541 \$
Vac / M. créances	3 327 \$	3 %	46 \$
RBE	107 589 \$		1 494 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 841 \$	4,5 %	807 \$
Taxes Municipales	Actuel	8 072 \$	7,5 %	1 345 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 000 \$	0,9 %	167 \$
Assurances	Actuel	3 362 \$	3,1 %	560 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,4 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	3,9 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 076 \$	1 %	179 \$
Réservoir D'eau Chaude	Actuel	194 \$	0,2 %	32 \$
Dépenses Totales		24 245 \$	22,5 %	4 041 \$
Revenu Net		83 343 \$		13 891 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	1 518 151 \$	1 003 881 \$
TGA de financement	4,67 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,0 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	83 343 \$	83 343 \$
Paie ment Hypo. Annuel	80 623 \$	66 675 \$
Liquidité après hypo	2 721 \$	16 669 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	275 849 \$	790 119 \$
Rendement sur liquidité	1,0 %	2,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	7,1 %	4,9 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	20,1 %	9,5 %

CPL
299 000 \$

MRB
16,2

MRN
21,5

TGA
4,7 %







