

2431 - 2439 FRONTENAC VILLE-MARIE E

13 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Atdhe Veliu

Équipe Azamat Kar
Courtier Immobilier

📞 438-524-8911

✉ atdhe.veliu@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

10 unités résidentielles (8 grands 3½ et 2 grands 4½) et 3 locaux commerciaux (dont 1 vacant) dans un immeuble de coin à moins de 10 minutes de marche de métro Frontenac et à côté d'un parc municipal entre les rues Hochelaga/Ontario.

Idéal pour les investisseurs à la recherche d'un potentiel d'optimisation avec des loyers environ 50 % inférieurs aux niveaux actuels du marché.

L'immeuble et l'ensemble des unités ont été soigneusement entretenus et témoignent d'une grande fierté de propriété.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Les superficies des locaux commerciaux sont approximativement les suivantes : garderie – 2 850 pi²; salon de barbier – 420 pi²; et un local vacant actuellement en rénovation – 750 pi².
- ✓ Emplacement de coin exceptionnel dans la partie ouest d'Hochelaga, à seulement 10 minutes à pied de métro Frontenac et à quelques minutes du centre-ville.

PRIX DEMANDÉ :

2 550 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Un immeuble soigneusement entretenu au fil des années.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Les revenus bruts comprennent les revenus projetés du local vacant, sur la base d'un loyer estimé à 1 200 \$ par mois.

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

13



Nombre de stationnements

Sur rue

Système d'eau chaude

Réservoirs commun

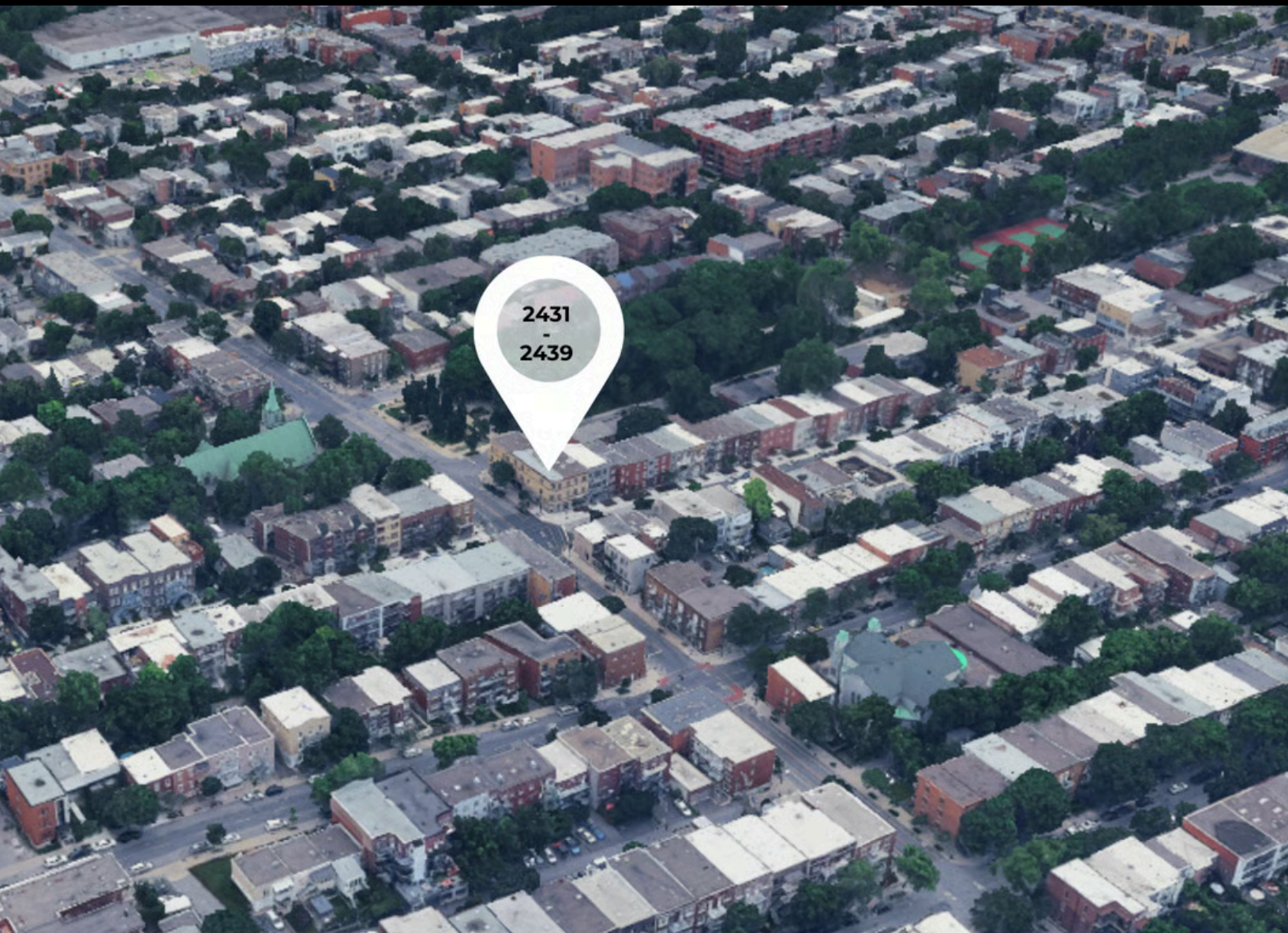


Système de chauffage

Fournaise au gaz - Callorifère eau chaude



2431 - 2439 Frontenac, Ville-Marie E



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 425 039

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 842 500 \$

Évaluation municipale du terrain 693 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 148 600 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Jumelé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1937

Caractéristiques

Plomberie Cuivre

Condition du toit Bon état (20+ ans)

Condition des portes Bon

Condition des balcons Bon

Condition des fenêtres Bon

Conditions des cuisines Bonnes

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bonnes

Revêtement des planchers Bois franc/Céramique/Tuile

Système Électromécanique

Système d'incendie Système d'incendie certifié

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre d'unités 8 x 3.5 + 2 x 4.5 + 3 x commercial

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité résidentielle

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements Sur rue

Superficie

Superficie terrain 3 931 pc



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Bon état (20+ ans)

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs commun

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon

Intercom et sonnette

Intercom

Condition des fenêtres

Bon

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc/Céramique/Tuille

Plomberie

Cuivre

Condition des balcons

Bon

Système de chauffage

Fournaise au gaz - Callorifère eau chaude

Conditions des cuisines

Bonnes

Conditions des salles de bains

Bonnes

	ANNUEL	\$ / PI²
Résidentiel	80 940 \$	519 \$
Rés. Abordable		
Commercial	49 464 \$	317 \$
Rangements		
Stationnement		
Buanderie		
Recuperation	16 823 \$	108 \$
Revenus Totaux	147 227 \$	944 \$
Vac / M. créances	4 417 \$	28 \$
RBE	142 810 \$	915 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	7 141 \$	5 %	549 \$
Taxes Municipales	Actuel	23 738 \$	16,6 %	1 826 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 390 \$	1 %	107 \$
Assurances	Actuel	7 376 \$	5,2 %	567 \$
Électricité	Actuel	511 \$	0,4 %	39 \$
Chauffage	Actuel	11 563 \$	8,1 %	889 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Estimé	4 000 \$	2,8 %	308 \$
Entretien	Estimé	7 000 \$	4,9 %	538 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 428 \$	1 %	110 \$
Dépenses Totales		64 147 \$	44,9 %	4 934 \$
Revenu Net		78 664 \$		6 051 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	915 073 \$
TGA de financement	6,45 %
Ratio de couverture de dettes	1.25
Taux d'intérêt	4,85 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	78 664 \$
Paieement Hypo. Annuel	62 931 \$
Liquidité après hypo	15 733 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 634 927 \$
Rendement sur liquidité	1,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,1 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	5,27 %

CPL
196 200 \$

MRB
17,3

MRN
32,4

TGA
3,1 %

