

250 KING EST FLEURIMONT

53 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉ jessika.lahaie@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

PROJET DE CONVERSION / CONSTRUCTION NEUVE! Terrain de 29 170 pi² comprenant un bâtiment existant de 4 étages en béton d'une superficie de 22 079 pi², actuellement occupé par un seul locataire. Toute la documentation est disponible pour un projet de conversion en immeuble résidentiel de 53 logements ayant une valeur future de 9 M\$. Le terrain offre également la possibilité d'une subdivision afin de réaliser un projet résidentiel multifamilial neuf de 58 à 82 unités (5 ou 7 étages), sous réserve des approbations municipales. Une occasion exceptionnelle offrant un fort potentiel de redéveloppement.

FAITS SAILLANTS

- ✓ La fiche projette les revenus/dépenses du projet de conversion de l'immeuble existant vers un 58 unités.
- ✓ Actuellement les revenus réels sont de 63 500\$ et proviennent de la location commerciale à la clinique dentaire et du stationnement à Santé Québec Estrie - CHUS.
- ✓ Plusieurs possibilités de subdivisions du terrain pour le projet de construction neuve.
- ✓ Les documents suivants sont disponibles pour la conversion du bâtiment existant : Plan d'architecte, plan civil, soumission, études environnementales, etc.

PRIX DEMANDÉ :

4 399 000 \$

+ TPS/TVQ

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Conversion de l'immeuble à venir pour 58 logements.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Bâtiment existant : 4 étages – 22 079 pi²

Usage actuel : Clinique médicale

Projet de conversion étudié : 53 unités résidentielles (43 studios, 6 x 2½ et 4 x 3½)

Potentiel de subdivision / construction neuve : 58 à 82 unités (5 ou 7 étages), sous réserve des approbations municipales.

Le vendeur a déposé une demande de permis pour le projet de conversion et a investi environ 200 000 \$ en plans d'architecte, ingénierie et services de consultants.

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

Responsabilité des électros

Projet: Propriétaire

Nombre d'unités

53



Nombre de stationnements

Vaste. Projet: 8-9 stationnements suite à la subdivision

Système d'eau chaude

Système hydronique biénergie au gaz et à l'électricité



Système de chauffage

Plinthes électriques



250 King Est, Fleurimont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 134 683

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 439 400 \$

Évaluation municipale du terrain 677 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 761 800 \$

Construction

Nombre d'étages 4

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Béton

Année de construction 1969

Caractéristiques

Plomberie ABS, cuivre et tuyaux flexibles

Condition du toit Membrane élastomère

Condition des portes Bon état - Ajout nécessaire

Condition des balcons N/A

Condition des fenêtres Bon état - Ajout nécessaire

Conditions des cuisines À ajouter

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état - Ajout nécessaire

Revêtement des planchers Céramique, flottant,

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie Projet: Oui

Nombre d'unités Act:20 unités commerciales
Projet: 53 unités

Entrée laveuse/sécheuse Projet: Non

Responsabilité des électroménagers Projet: Propriétaire

Responsabilité du chauffage Projet: Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Projet: Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur en asphalte

Nombre de stationnements Vaste. Projet: 8-9 stationnements suite à la subdivision

Superficie

Superficie terrain 29 170 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Membrane élastomère

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Système hydronique biénergie au gaz et à l'électricité

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Bon état - Ajout nécessaire

Intercom et sonnette

Entrée sécurisée

Condition des fenêtres

Bon état - Ajout nécessaire

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Céramique, flottant,

Plomberie

ABS, cuivre et tuyaux flexibles

Condition des balcons

N/A

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

À ajouter

Conditions des salles de bains

Bon état - Ajout nécessaire

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	638 280 \$	90,9 %	1 004 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements	5 400 \$	0,8 %	8 \$
Stationnement	6 000 \$	0,9 %	9 \$
Buanderie	16 536 \$	2,4 %	26 \$
Stationnements CLSC	36 000 \$	5,1 %	57 \$
Revenus Totaux	702 216 \$		1 104 \$
Vac / M. créances	24 578 \$	4 %	39 \$
RBE	677 638 \$		1 065 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	33 882 \$	5 %	639 \$
Taxes Municipales	Estimé	77 078 \$	11,4 %	1 454 \$
Taxes Scolaires	Estimé	5 004 \$	0,7 %	94 \$
Assurances	Estimé	13 247 \$	2 %	250 \$
Électricité	Estimé	33 119 \$	4,9 %	625 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	35 510 \$	5,2 %	670 \$
Entretien	Normalisé	55 120 \$	8,1 %	1 040 \$
Electromenagers	Estimé	7 560 \$	1,1 %	143 \$
WiFi				
Thermopompe	Estimé	10 070 \$	1,5 %	190 \$
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	6 776 \$	1 %	128 \$
Internet	Estimé	6 360 \$	0,9 %	120 \$
Dépenses Totales		283 726 \$	41,9 %	5 353 \$
Revenu Net		393 912 \$		7 432 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	3 299 250 \$
TGA de financement	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.25
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	393 912 \$
Paieement Hypo. Annuel	230 263 \$
Liquidité après hypo	163 649 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 099 750 \$
Rendement sur liquidité	14,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	21,1 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	29,11 %

CPL

83 000 \$

MRB

6,3

MRN

11,2

TGA

9 %









