

285-301 IBERVILLE REPENTIGNY

15 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Chantal Bergeron

Courtier Immobilier

📞 514-771-6878



chantal.bergeron@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Opportunité exceptionnelle d'acquérir un ensemble de trois immeubles à revenus mixtes totalisant 15 unités, dont 5 locaux commerciaux. La propriété comprend 10 unités résidentielles de type 4 ½, offrant une excellente diversification des sources de revenus. Cet ensemble immobilier présente un fort potentiel d'optimisation et d'améliorations futures, permettant d'accroître la valeur de l'investissement à moyen et long terme. Que vous soyez un investisseur chevronné ou à la recherche de votre première acquisition d'immeubles à usage mixte, il s'agit d'une occasion à saisir.

FAITS SAILLANTS

- ✓ La localisation de cette propriété est sans équivoque un atout majeur, étant située à la proximité des principaux axes routiers et des commodités. Ce qui permet à vos locataires résidentiels de profiter pleinement d'un accès pratique aux essentiels du quotidien.
- ✓ Les locataires commerciaux établis depuis quelques années pour certains, bénéficient de l'emplacement pour sa visibilité ainsi que l'accessibilité qui joue également un rôle crucial dans le succès de ces entreprises. Généralement, les commerces situés dans une zone à fort débit attirent une clientèle variée et régulière.

PRIX DEMANDÉ :
2 550 000 \$

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

La portion commerciale représente 40% de l'immeuble.

La propriété est érigée sur trois numéros de lots distincts, chacun disposant de son propre compte de taxes.

Responsabilité des électros

Nombre d'unités

15



Nombre de stationnements

+/- 25 stationnements

Système d'eau chaude

Réservoirs d'eau chaude



Système de chauffage

Électrique, radiant au plafond



285-301 Iberville, Repentigny



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1752713,1752715,1752716

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 031 000 \$

Évaluation municipale du terrain 609 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 421 300 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment En rangée

Type de construction Brique et aluminium

Année de construction 1970

Caractéristiques

Plomberie Abs, Cuivre

Condition du toit Bitume et gravier 2007

Condition des portes Bon état et moyen état

Condition des balcons Fibre de verre, à vérifier

Condition des fenêtres À vérifier

Conditions des cuisines Bon état et moyen état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique et aluminium

Conditions des salles de bains Bon état et moyen état

Revêtement des planchers Bois, flottant, couvre sol souple

Type de Bâtiment

Nombre de pièces 4.5

Nombre d'unités 15

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements +/- 25 stationnements

Superficie

Superficie terrain 18 751 pc



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Abs, Cuivre

Condition des balcons

Fibre de verre, à vérifier

Système d'eau chaude

Réservoirs d'eau chaude

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Revêtement des planchers

Bois, flottant, couvre sol souple

Condition du toit

Bitume et gravier 2007

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

À vérifier

Revêtement extérieur

Brique et aluminium

Condition des portes

Bon état et moyen état

Système de chauffage

Électrique, radiant au plafond

Conditions des cuisines

Bon état et moyen état

Conditions des salles de bains

Bon état et moyen état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	107 352 \$	47,4 %	596 \$
Rés. Abordable			
Commercial	119 196 \$	52,6 %	662 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	226 548 \$		1 259 \$
Vac / M. créances	6 796 \$	3 %	38 \$
RBE	219 752 \$		1 221 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	10 988 \$	5 %	733 \$
Taxes Municipales	Actuel	33 923 \$	15,4 %	2 262 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 371 \$	0,6 %	91 \$
Assurances	Actuel	10 748 \$	4,9 %	717 \$
Électricité	Actuel	1 285 \$	0,6 %	86 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	6 040 \$	2,7 %	403 \$
Ascenseur				
Gazon	Actuel	2 300 \$	1 %	153 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	6 000 \$	2,7 %	400 \$
Entretien	Normalisé	10 500 \$	4,8 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	1 876 \$	0,9 %	125 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 198 \$	1 %	147 \$
Dépenses Totales		87 229 \$	39,7 %	5 815 \$
Revenu Net		132 523 \$		8 835 \$

FINANCEMENT

conv

Montant du prêt maximum	1 519 046 \$
TGA de financement	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.25
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

conv

Revenu net	132 523 \$
Paieement Hypo. Annuel	106 018 \$
Liquidité après hypo	26 505 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 030 954 \$
Rendement sur liquidité	2,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	5,6 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	10,58 %

CPL
170 000 \$

MRB
11,3

MRN
19,2

TGA
5,2 %



