

32 DAZÉ SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

24 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Anne Ledingham

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée
PMML

📞 514-549-8531

✉ jessika-
anne.ledingham@pmml.ca



Samuel Lapointe

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 450-512-7859

✉ samuel.lapointe@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Opportunité d'acquisition dans les Laurentides ! Cet immeuble de 24 logements bien situé à Sainte-Agathe offre un potentiel d'optimisation concret pour l'investisseur averti.

La composition variée des unités répond à une clientèle locative large et diversifiée : 1 logement de 1½, 1 logement de 2½, 7 logements de 3½, 10 logements de 4½ et 5 logements de 5½.

Un actif solide avec des leviers d'optimisation clairs — idéal pour bonifier votre portefeuille immobilier dans les Laurentides.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Conversion d'eau chaude possible
- ✓ Ajout de logement possible
- ✓ Forte croissance démographique
- ✓ Vrai potentiel d'optimisation

PRIX DEMANDÉ :
3 900 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

- Système d'alarme : Mise aux normes complète pour un montant de \$15,530.82
 - Logements : Rafraîchissement de 16 logements.
 - Plomberie : Réparation majeure (budget de \$5,000) et installation d'un nouveau réservoir d'eau chaude de 100 gallons (\$6,000).
 - Équipements divers : Installation de nouveaux compteurs électriques, d'un système d'intercom (\$500) et de caméras de surveillance (\$11,854).
-

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

L'immeuble a bénéficié de plusieurs dépenses en capital dans les dernières années, réduisant significativement les besoins en entretien à court terme. De plus, des logements restent à convertir à l'eau chaude individuelle, une valeur ajoutée directe qui permettra de transférer cette dépense aux locataires et d'augmenter le rendement net rapidement après l'acquisition.

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

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

24



Nombre de stationnements

26 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs de 100 gallons

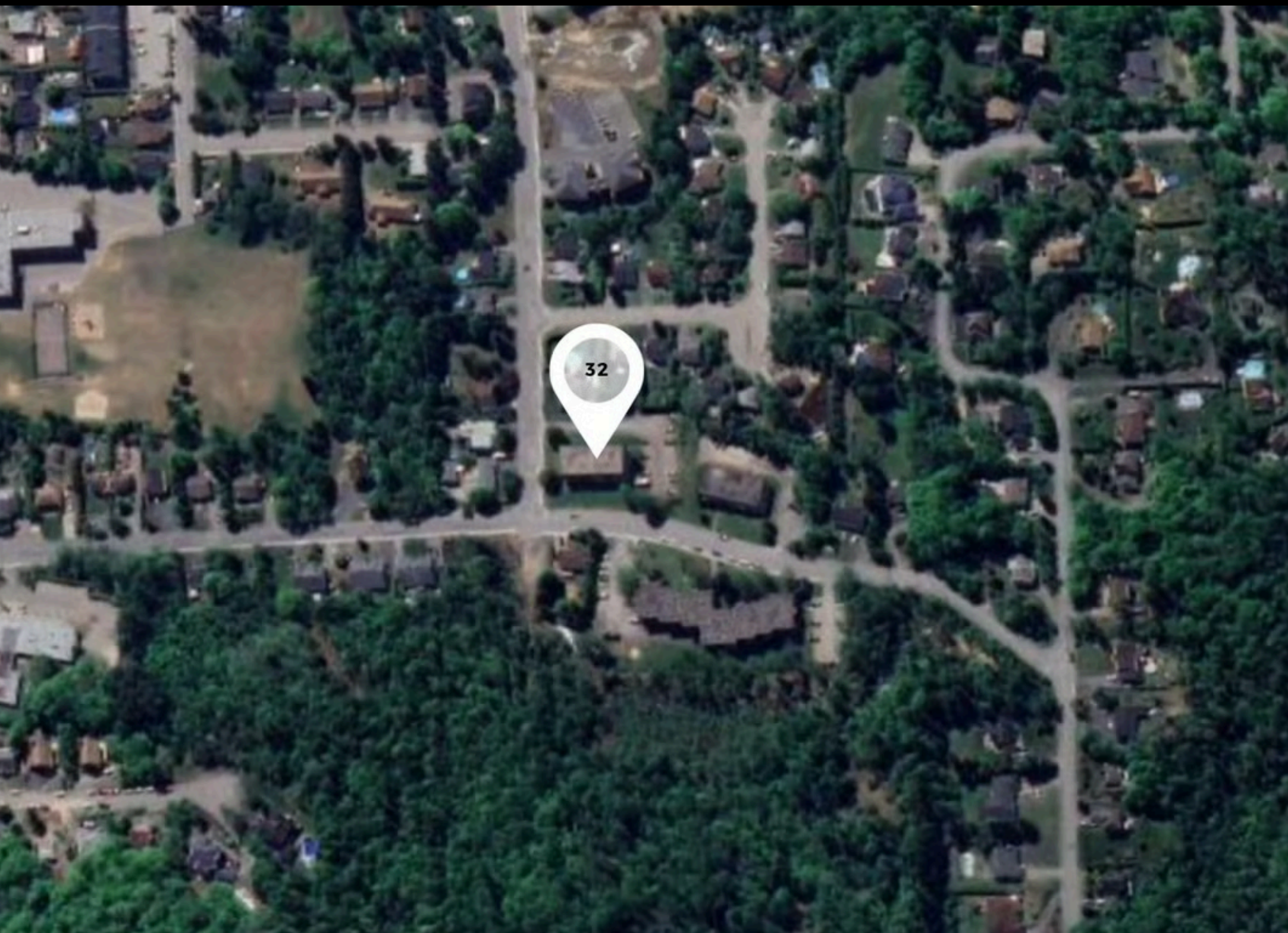


Système de chauffage

Plinthes électriques



32 Dazé, Sainte-Agathe-des-Monts



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 5 581 032

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 746 700 \$

Évaluation municipale du terrain 268 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 2 478 100 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1974

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre d'unités 1 x 1½ - 1 x 2½ - 7 x 3½ - 10 x 4½ - 5 x 5½

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire (16)
Propriétaire (8)

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

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 26 espaces

Superficie

Superficie terrain 39 520 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Portes-patios (18) remplacées en 2016

Intercom et sonnette

Intercom | Système neuf

Condition des fenêtres

Fenestration, 50 fenêtres ont été remplacées entre 2018 et 2019.

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Flottant / Céramique / Vinyle

Plomberie

Cuivre / ABS / Rénovée

Condition des balcons

Pontages des 18 balcons ont été changés en 2016

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Rénovations partielles

Conditions des salles de bains

Rénovations partielles

Condition du toit

Bardeaux des mansardes remplacés en 2016

Entente concierge

Oui sur place

Système d'eau chaude

Réservoirs de 100 gallons

Panneaux électriques

Disjoncteurs | Compteurs Neufs

Étude environnementale

Mise à jour à faire

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	283 884 \$	100 %	986 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	283 884 \$		986 \$
Vac / M. créances	8 517 \$	3 %	30 \$
RBE	275 367 \$		956 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	13 768 \$	5 %	574 \$
Taxes Municipales	Actuel	47 753 \$	17,3 %	1 990 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 986 \$	0,7 %	83 \$
Assurances	Actuel	8 642 \$	3,1 %	360 \$
Électricité	Actuel	5 105 \$	1,9 %	213 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	9 600 \$	3,5 %	400 \$
Entretien	Normalisé	16 800 \$	6,1 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 754 \$	1 %	115 \$
Dépenses Totales		106 408 \$	38,6 %	4 434 \$
Revenu Net		168 959 \$		7 040 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	2 967 947 \$	2 035 142 \$
TGA de financement	4,84 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,25 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	168 959 \$	168 959 \$
Paielement Hypo. Annuel	163 539 \$	135 168 \$
Liquidité après hypo	5 420 \$	33 792 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	932 053 \$	1 864 858 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %	1,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,9 %	4,2 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	12,28 %	8,43 %

CPL
162 500 \$

MRB
13,7

MRN
23,1

TGA
4,3 %

