

3800 DÉCARIE / 3811 PRUD'HOMME NOTRE-DAME-DE-GRACE

34 UNITÉS

PMML

À VENDRE



David Pehlivanian

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 514-699-3283



david.pehlivanian@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Semi - Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

34 unités répartis dans deux bâtiments physiquement reliés, situés à quelques minutes à pied du métro Villa-Maria. Ces deux immeubles de 4 étages se composent principalement de spacieux logements de type 4^{1/2}. Plusieurs appartements ont été rénovés avec goût, offrant des finitions de qualité tout en préservant les boiseries d'origine, ce qui conserve leur cachet et attire une clientèle de qualité. La propriété présente un potentiel d'optimisation important, notamment grâce à l'amélioration du système de chauffage existant. Avec plusieurs unités déjà louées aux prix du marché, la gestion est simple et efficace. Offerte pour la première fois en près de 25 ans, cette propriété bien entretenue témoigne d'une gestion professionnelle et d'un souci constant de qualité.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Potentiel d'optimisation du système de chauffage
- ✓ Emplacement exceptionnel avec un Walk Score de 94
- ✓ Bâtiments reliés permettant une buanderie centralisée, des espaces de rangement et un entretien simplifié

PRIX DEMANDÉ :
9 500 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Plusieurs logements ont été rénovés au cours des 10 dernières années
La moitié du système de chauffage a été remplacée

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Cette vente est faite sans garantie légale, aux risques de l'acheteur.

Responsabilité des électros

Propriétaire | Poele et Frigo

Nombre d'unités

34



Nombre de stationnements

0

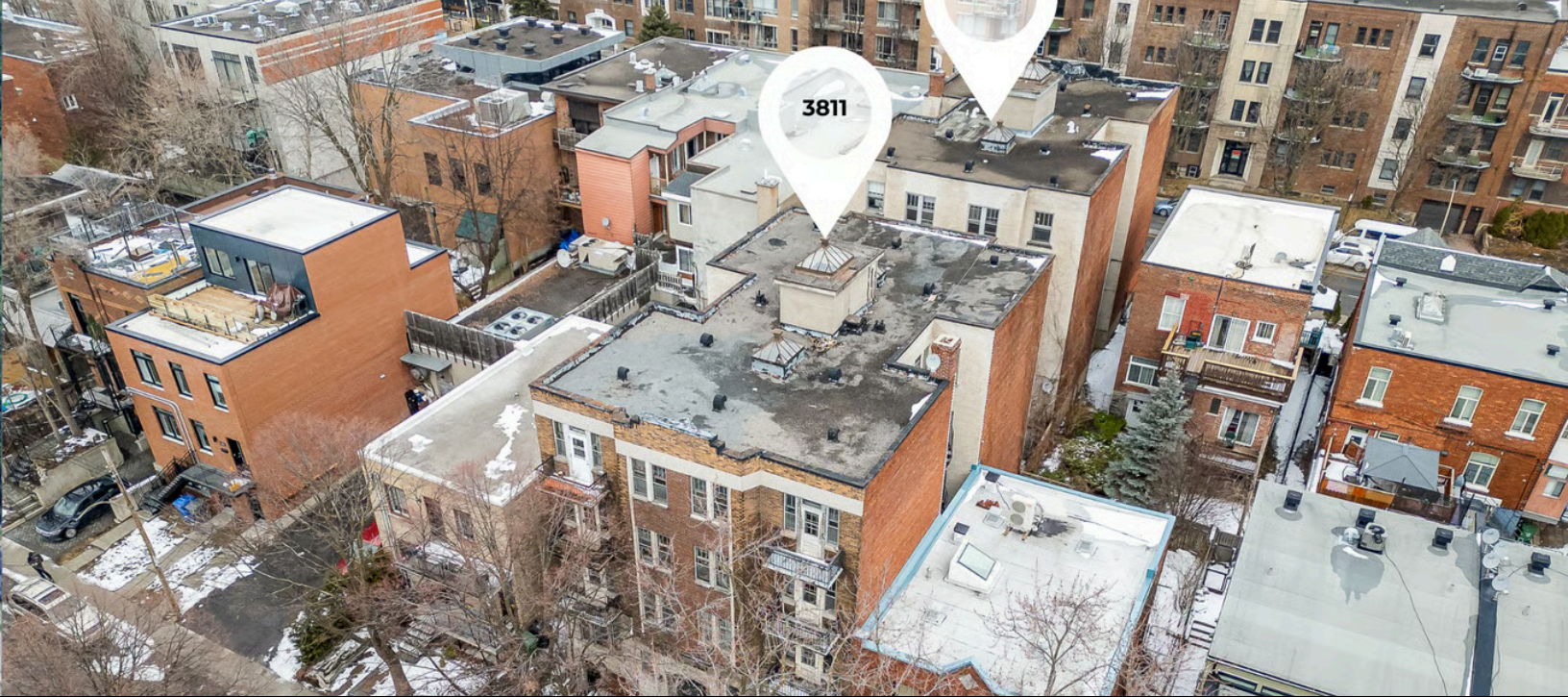
Système d'eau chaude

Gaz



Système de chauffage

Gaz



3800 Décarie / 3811 Prud'homme, Notre-Dame-de-Grace



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 4 143 642 et 4 143 637

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 5 866 900 \$

Évaluation municipale du terrain 799 800 \$

Évaluation municipale du bâtiment 5 067 100 \$

Construction

Nombre d'étages 4

Type de bâtiment Semi - Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1931

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie Oui | Coinamatic 2 laveuses et 2 secheuses

Nombre de pièces 24 x 4.5 + 9 x 3.5 + 1 x 2.5

Nombre d'unités 34

Entrée laveuse/sécheuse Buanderie sur place

Responsabilité des électroménagers Propriétaire | Poêle et Frigo

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Rue

Nombre de stationnements 0

Superficie

Superficie terrain 7 474 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

À vérifier

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Gaz

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Moyen état

Intercom et sonnette

Intercom

Condition des fenêtres

Moyen état

Revêtement extérieur

Briques

Revêtement des planchers

Bois franc et céramique

Plomberie

Mixte, beaucoup de lignes d'eau changées à cuivre

Condition des balcons

Moyen état

Système de chauffage

Gaz

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	645 408 \$	99,1 %	1 582 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	6 000 \$	0,9 %	15 \$
Revenus Totaux	651 408 \$		1 597 \$
Vac / M. créances	19 542 \$	3 %	48 \$
RBE	631 866 \$		1 549 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	31 593 \$	5 %	929 \$
Taxes Municipales	Actuel	37 277 \$	5,9 %	1 096 \$
Taxes Scolaires	Actuel	4 756 \$	0,8 %	140 \$
Assurances	Actuel	13 535 \$	2,1 %	398 \$
Électricité	Actuel	3 298 \$	0,5 %	97 \$
Chauffage	Actuel	46 358 \$	7,3 %	1 363 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	13 600 \$	2,2 %	400 \$
Entretien	Normalisé	23 800 \$	3,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	6 319 \$	1 %	186 \$
Dépenses Totales		180 535 \$	28,6 %	5 310 \$
Revenu Net		451 330 \$		13 274 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	8 075 000 \$	5 173 391 \$
TGA de financement	4,53 %	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	3,8 %	5,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	451 330 \$	451 330 \$
Paie ment Hypo. Annuel	415 361 \$	361 064 \$
Liquidité après hypo	35 969 \$	90 266 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 425 000 \$	4 326 609 \$
Rendement sur liquidité	2,5 %	2,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	9,1 %	4,6 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	22,44 %	8,96 %

CPL
279 400 \$

MRB
14,6

MRN
21,1

TGA
4,8 %

