

4221- 4225 - 4235 NOTRE-DAME O SUD-OUEST

31 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Sophia Meliani

Équipe Sophia Meliani

VP Senior

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 438-990-3480

✉ sophia.meliani@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Actif semi-commercial de qualité institutionnelle générant de haut revenus annuels, idéalement situé dans le Sud-Ouest de Montréal, à seulement 3 minutes à pied du métro Place-Saint-Henri. L'emplacement, au cœur d'un secteur urbain établi, offre une excellente accessibilité et convient parfaitement à une vocation institutionnelle.

L'immeuble comprend 29 unités de type studio et 2 locaux commerciaux, avec des revenus diversifiés et entièrement stabilisés. Les unités sont louées en totalité à Ressource d'hébergement l'Étape, un organisme reconnu par la SCHL, assurant une occupation continue, sans vacance ni mauvaises créances, avec une gestion complète des logements.

Les espaces commerciaux sont occupés par des locataires établis, dont Consignation (bail renouvelé de 5 ans), ainsi qu'un organisme communautaire bénéficiant d'un bail à long terme dans un espace adapté à des activités événementielles.

Construit et majoritairement rénové en 2012, l'immeuble présente des caractéristiques techniques solides : structure en béton, ascenseur, système de gicleurs et génératrice, répondant aux standards d'un actif institutionnel.

FAITS SAILLANTS

- ✓ À 4 minutes du Marché Atwater
- ✓ À 2 minutes du Canal de Lachine
- ✓ À 2 minutes du IGA et Jean Coutu
- ✓ À 1 minutes des cafés et restaurant (Café Saint Henri, Arthurs Nosh Bar)
- ✓ À 2 minutes de l'école primaire Saint-Zotique

PRIX DEMANDÉ :

9 300 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Améliorations majeures complétées vers 2010

Toiture remplacée (±2010)

Système électrique mis à jour

Plomberie mise à jour

Fenêtres et portes remplacées

Cuisines et salles de bains rénovées

Installation d'un système de gicleurs

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Assumption hypothécaire: Banque: Peakhill Capital Inc. | Solde: 4 557 069,43 \$ | Taux: 4,25 % | Terme: 1er juin 2029 | Versement mensuel: 18 326,35 \$ |

Responsabilité des électros

Locataire



Nombre d'unités

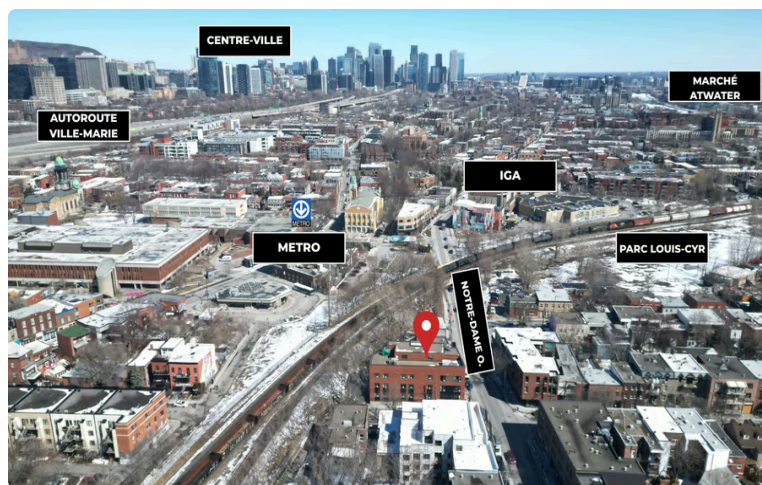
31

Nombre de stationnements

1

Système d'eau chaude

Centralisé

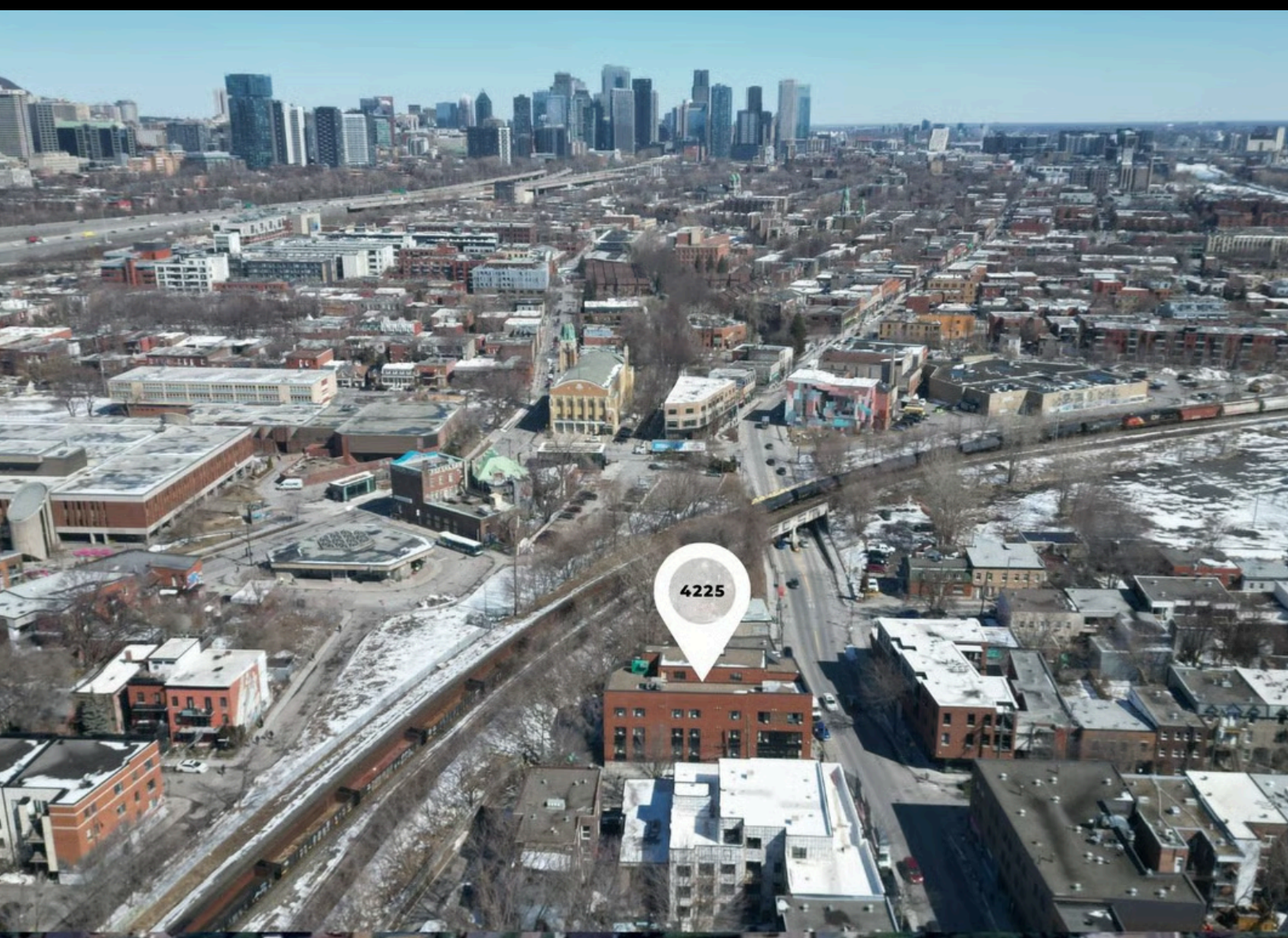


Système de chauffage

Plinthes électriques



4221- 4225 - 4235 Notre-Dame O, Sud-Ouest



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 573 771

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 5 200 000 \$

Évaluation municipale du terrain 718 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 4 481 900 \$

Construction

Nombre d'étages 4

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et acier

Année de construction 2012

Caractéristiques

Plomberie ABS

Condition du toit Bon état (toiture ± 2010)

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Bon état

Condition des fenêtres Bon état (± 2010)

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Plancher flottant

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui – gicleurs

Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 1

Superficie

Superficie terrain 7 027 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

ABS

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

Condition du toit

Bon état (toiture 3 2010)

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Centralisé

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Bon état (3 2010)

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Plancher flottant

	ANNUEL	\$ / PI²
Résidentiel		
Rés. Abordable		
Commercial	110 473 \$	297 \$
Rangements		
Stationnement		
Buanderie		
Ressource D'Hébergement L'Étape	403 333 \$	1 084 \$
Récupération Hydro / Énergir	46 229 \$	124 \$
Récupération Générale	51 590 \$	139 \$
Revenus Totaux	611 625 \$	1 644 \$
Vac / M. créances		
RBE	611 625 \$	1 644 \$

 DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	30 581 \$	5 %	986 \$
Taxes Municipales	Actuel	38 852 \$	6,4 %	1 253 \$
Taxes Scolaires	Actuel	4 199 \$	0,7 %	135 \$
Assurances	Estimé	21 438 \$	3,5 %	692 \$
Électricité	Actuel	37 649 \$	6,2 %	1 214 \$
Chauffage	Actuel	8 580 \$	1,4 %	277 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	12 400 \$	2 %	400 \$
Entretien	Normalisé	21 700 \$	3,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	6 116 \$	1 %	197 \$
Dépenses Totales		181 516 \$	29,7 %	5 855 \$
Revenu Net		430 109 \$		13 874 \$

FINANCEMENT

	conv	Assumption Hypothécaire
Montant du prêt maximum	4 796 107 \$	4 557 069 \$
TGA de financement		
Ratio de couverture de dettes		
Taux d'intérêt	4,0 %	4,25 %
Amortissement	25 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	conv	Assumption Hypothécaire
Revenu net	430 109 \$	430 109 \$
Paieement Hypo. Annuel	351 300 \$	219 912 \$
Liquidité après hypo	78 809 \$	210 197 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	4 503 893 \$	4 742 931 \$
Rendement sur liquidité	1,7 %	4,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,8 %	7,2 %

CPL
300 000 \$

MRB
15,2

MRN
21,6

TGA
4,6 %

