

5466 - 5478 FOSTER WATERLOO

6 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

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble semi-commercial offrant un excellent potentiel de REDÉVELOPPEMENT pour la construction d'un immeuble multirésidentiel neuf. Des études ont été réalisées, proposant différents scénarios de développement de 16 à 26 unités, incluant 2 locaux commerciaux, avec ou sans stationnement souterrain. L'immeuble, actuellement rentable, comprend 2 x 5 ½, 3 x 3 ½, ainsi qu'un local commercial. Le tout implanté sur un terrain de plus de 14 000 pi², offrant amplement d'espace pour concrétiser un projet d'envergure. Les frais énergétiques sont assumés par les locataires. Emplacement stratégique au centre-ville, à proximité de tous les services. La Ville est très ouverte à recevoir votre projet ! L'acheteur devra valider la faisabilité de son projet auprès des autorités compétentes.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement stratégique près de tous les services.
- ✓ Subventions possibles à vérifier avec la Ville.
- ✓ Grand terrain de 14 002,77 pi² avec possibilité de redéveloppement.
- ✓ Le zonage a été modifié pour M40 autorisant un maximum de 24 logements par bâtiment.

PRIX DEMANDÉ :

799 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rafraîchissement d'un logement.
Réfection des escaliers du côté gauche.
Mise à jour du local commercial.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Le certificat de localisation mentionne des empiètements, des surplombs, des servitudes et dérogation mineure.

Responsabilité des électros

Locataires



Nombre d'unités

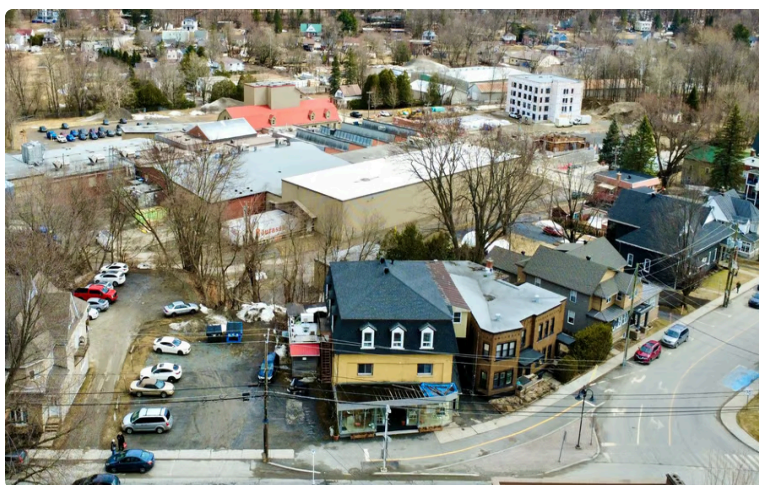
6

Nombre de stationnements

Vaste

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendant



Système de chauffage

Plinthes électriques



5466 - 5478 Foster, Waterloo



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 4 161 836

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 292 700 \$

Évaluation municipale du terrain 65 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 227 000 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1948

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 16 + local commercial

Nombre d'unités 2 x 5.5 + 3 x 3.5 + 1 local commercial

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

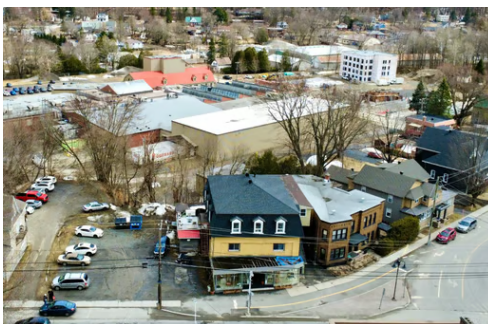
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements Vaste

Superficie

Superficie terrain 14 002 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte

Entente concierge

Oui, sans contrat

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendant

Panneaux électriques

Disjoncteurs et fusibles

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Moyenne

Intercom et sonnette

Entrées indépendantes

Condition des fenêtres

Moyenne

Revêtement extérieur

Brique, agrégat, aluminium et bois

Revêtement des planchers

Plancher Flottant | Bois Franc | Céramique

Plomberie

Acier, cuivre, ABS

Condition des balcons

Bon état et moyen état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Moyenne

Conditions des salles de bains

Moyenne

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	50 352 \$	73,7 %	699 \$
Rés. Abordable			
Commercial	18 000 \$	26,3 %	250 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	68 352 \$		949 \$
Vac / M. créances	2 051 \$	3 %	28 \$
RBE	66 301 \$		921 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 984 \$	4,5 %	497 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 147 \$	13,8 %	1 525 \$
Taxes Scolaires	Actuel	276 \$	0,4 %	46 \$
Assurances	Actuel	6 064 \$	9,1 %	1 011 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	6,3 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	663 \$	1 %	111 \$
Dépenses Totales		24 834 \$	37,5 %	4 139 \$
Revenu Net		41 468 \$		6 911 \$

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL
Montant du prêt maximum	499 486 \$	555 175 \$
TGA de financement	6,23 %	6,35 %
Ratio de couverture de dettes	1.25	1.3
Taux d'intérêt	4,5 %	5,0 %
Amortissement	25 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL
Revenu net	41 468 \$	41 468 \$
Paieement Hypo. Annuel	33 174 \$	33 896 \$
Liquidité après hypo	8 294 \$	7 572 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	299 514 \$	243 825 \$
Rendement sur liquidité	2,8 %	3,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,5 %	5,1 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	11,82 %	11,63 %

CPL
133 200 \$

MRB
11,7

MRN
19,3

TGA
5,2 %

