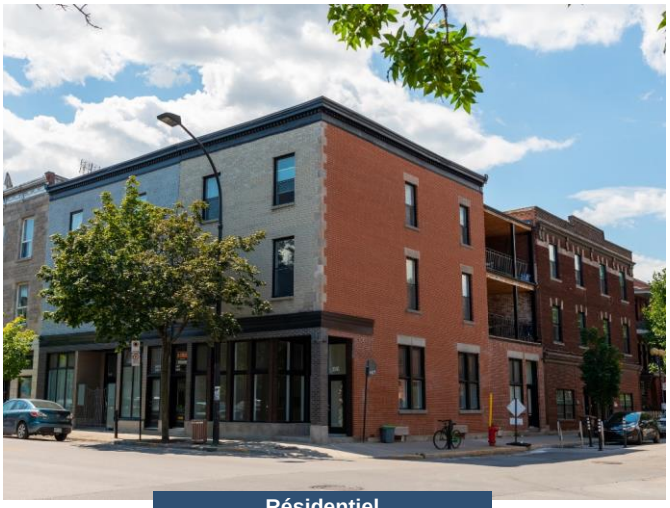
IMMEUBLES GLORIA

À Vendre

3497-3501 Ste-Catherine E — 1,599,000 $

Hochelaga-Maisonneuve — **4 unités**



Résidentiel

1½	2½	3½	4½	5½	6½		
0	0	1	1	0	2	4	0

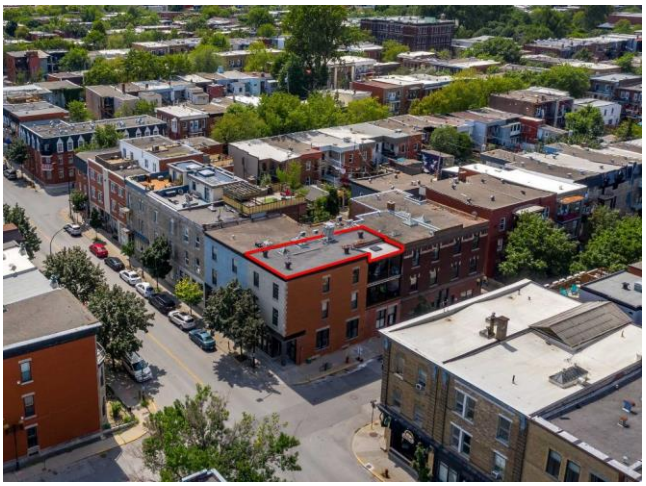
Sommaire Financier

REVENU BRUT EFFECTIF	99,929 $
TOTAL DÉPENSES	22,634 $
REVENU NET	77,295 $
MRB	15.52
MRN	20.69
ÉVALUATION MUNICIPALE	1,100,000 $

COÛT PAR UNITÉ	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
399,750 $	**4.83 %**
RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT
2.44 %	**4.71 %**

Faits Saillants

- Superbe immeuble en brique de 1 x 3.5, 1 x 4.5 et 2 x 6.5
- Très grandes unités, unités aux RDC sur 2 étages avec plafonds 12'
- Propriété complètement rénovée
- Nouveaux balcons, brique, portes, fenêtres, caméras de sécurité
- Travaux: Électricité, plomberie, salles de bain, cuisines et plus
- Eau chaude et chauffage payés par les locataires
- 2020: Balcons au 2e & 3e étage remplacés, 12x20 pieds (60,000$)
- Plus de 700,000$ investis en travaux depuis 2020-2021
- Près du Métro Joliette, toutes les universités, Parc Maisonneuve
- Système d'internet Wifi câblé dans tous les logements
- Système de caméra de sécurité central (8 caméras)
- Un vrai bijou, opportunité d'investissement clé en main



2024-11-12 15:05

Michel Knot | 514-683-6666 | michel@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Description

3497-3501 Ste-Catherine E — 1,599,000 $

Hochelaga-Maisonneuve — **4 unités**

Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	1
2 chambres	4 ½	1
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	2
Total Unités		**4**

Commercial

Commercial	0
Total Unités	**0**

Stationnement

Stationnement	0
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	**0**

Information Générale

Zonage	Semi-Commercial
Cadastre	3363377
Type d'Immeuble	Semi-Détaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1920
Superficie Lot	1,500 pc
Superficie Bât.	1,500 pc
Four	Inclus au bail
Réfrigérateur	Inclus au bail
Laveuse	Dans logements
Sécheuse	Dans logements
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans toutes les unités
Entr. Lave-Vaiss.	Dans 3 unités
Piscine	Aucune
Meublé	
Air Climatisé	Unités murales inclus
Sous-Sol	Fini, plus de 6 pieds
Foyer	Aucun
Intercom	Aucun

Emplacement

Artère Principale	Notre-Dame E
Intersection	Davidson
Commerces	Promenades Ontario
Station de Métro	Métro Joliette
Autobus	29, 34, 353
École	McGill, Concordia
Hôpital	Hôpital Notre-Dame
Attraction	Parc Maisonneuve

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	4x60 gallons

État des Lieux

Toiture	2014
Fenêtres	Toutes les fenêtres et portes intérieures et extérieures remplacées (2020-2021)
Balcons	Balcons complètement refait à neuf en 2020 avec nouvelle toiture (60,000$)
Murs Extérieurs	Travaux de brique tout autour de l'immeuble (2015-2020)
Électricité	Panneaux 100 AMP dans chaque unité (2015-2021) | Entrée principale de 400AMP | Éclairage LED dans la majorité de l'im
Plomberie	Cuivre et ABS refait à neuf, Drains refait à neuf incluant en dessous de la dale au s-sol
Système de Chauffage	Nouvelles plinthes électriques et convectairs (2019-2021) | Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	4 réservoirs à eau chaude remplacés 2020-2021
Ascenseur	Aucun
Garage	Aucun
Salles de Bain	3497: 2015 | 3499: 2020 | 3501: 2021 | 1400 Aylwin: 2021
Cuisines	3497: 2015 | 3499: 2020 | 3501: 2021 | 1400 Aylwin: 2021 | Matériaux haut de gamme, comptoirs en granite
Certificat de Localisation	Gilles Lebel - 2018-03-21
Rapport Environnemental	Phase 1 - Spheratest - 2021-04-26

Notes

- Immeuble rénové en 2020-2021 avec matériaux de qualité | Très sécuritaire : caméras de sécurités, portes et fenêtres en verre trempé
- Nouvelles fenêtres, portes intérieures et extérieures, balcons, cuisines et salles de bain complètement refaites, A/C dans tous les logements
- 3501 Ste-Catherine : environ 1,840 pc sur 2 étages, 2 salles de bains
- Rez-de-chaussée et sous-sol refait à 100% | Hauteur du sous-sol environ 6' 8"

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

2024-11-12 15:05 L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Michel Knot | 514-683-6666 | michel@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Revenus & Dépenses

3497-3501 Ste-Catherine E — 1,599,000 $

Hochelaga-Maisonneuve — 4 unités

RÉSIDENTIEL

Type		Unités	%	Moy	Annuel $	%
Studio	1 ½	0	0%	0 $	0 $	0%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 $	0 $	0%
1 chambre	3 ½	1	25%	1,495 $	17,940 $	17%
2 chambres	4 ½	0	0%	0 $	0 $	0%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 $	0 $	0%
4 chambres +	6 ½+	3	75%	2,363 $	85,080 $	83%
Total	**5.75**	**4**		**2,146 $**	**103,020 $**	

COMMERCIAL

Type	Grandeur	Unités	Annuel $	$/pc.
Espace Commercial		0	0 $	
Total		**0**	**0 $**	

REVENU		$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	4	103,020 $	100%	25,755 $	
Revenus - Commercial	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Garage	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Stationnement	0	0 $	0%	0 $	
Revenus - Buanderie		0 $	0%	0 $	
Revenus - Entreposage		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
Revenus - Autre		0 $	0%	0 $	
REVENU POTENTIEL BRUT		**103,020 $**	**100%**		
Inoccupation - Résidentiel		3,091 $	3.0%	773 $	Normalisé
Inoccupation - Commercial		0 $	0.0%	0 $	
Inoccupation - Stationnement		0 $	0.0%	0 $	
REVENU BRUT EFFECTIF		**99,929 $**			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		7,309 $	7.3%	1,827 $	2024 facture
Taxes - Scolaires		904 $	0.9%	226 $	2024-2025 facture
Taxes - Eau		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Taxes - Spéciale		0 $	0.0%	0 $	
Gaz Naturel		0 $	0.0%	0 $	
Électricité		0 $	0.0%	0 $	
Assurances		3,918 $	3.9%	980 $	
Déneigement / Pelouse		0 $	0.0%	0 $	
Enlèvement des Ordures		0 $	0.0%	0 $	
Téléphone et Internet		996 $	1.0%	249 $	
Contrat - Extermination		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Contrat - Autre		0 $	0.0%	0 $	
Réparation & Maintenance		2,440 $	2.4%	610 $	Normalisé
Réserve - Fours & Frigos		1,960 $	2.0%	490 $	5 électros + A/C
Superintendant - Concierge		860 $	0.9%	215 $	Normalisé
Administration		4,247 $	4.3%	1,062 $	Normalisé
Autre Dépense		0 $	0.0%	0 $	
TOTAL DÉPENSES		**22,634 $**	**22.7%**	**5,659 $**	
REVENU NET		**77,295 $**	**77.4%**		

2024-11-12 15:05 L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Michel Knot | 514-683-6666 | michel@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Analyse Financière

3497-3501 Ste-Catherine E — 1,599,000 $

Hochelaga-Maisonneuve — **4 unités**

FINANCEMENT

	Prêt Estimé					
PRIX DEMANDÉ	**1,599,000 $**		**1,599,000 $**		**1,599,000 $**	
MONTANT DU PRÊT	**965,000 $**	60.4 %		0.0 %		0.0 %
Créancier	**Estimé Conventionnel**					
Taux	5.00 %					
Amortissement	30					
Terme	5					
Date Expiration						
Paiement Mensuel	5,150 $		0 $		0 $	
Couverture de Dette	**1.25**		**0.00**		**0.00**	
COMPTANT À L'ACHAT	**634,000 $**	39.6%	**1,599,000 $**	100.0%	**1,599,000 $**	100.0%

RENTABILITÉ

Revenu Net	77,295 $	77,295 $	77,295 $
Coût Annuel de la Dette	61,801 $	0 $	0 $
Liquidités	**15,494 $**	**77,295 $**	**77,295 $**
Retour sur Liquidités	**2.44 %**	**4.83 %**	**4.83 %**
Retour sur Investissement	**4.71 %**	**4.83 %**	**4.83 %**
M.R.B.	15.52	15.52	15.52
M.R.N.	20.69	20.69	20.69
Coût par Unité	399,750 $	399,750 $	399,750 $
TGA	4.83 %	4.83 %	4.83 %

COÛT PAR UNITÉ	RETOUR SUR LIQUIDITÉS	RETOUR SUR INVESTISSEMENT	TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION
399,750 $	**2.44 %**	**4.71 %**	**4.83 %**

Notes

- Option 1: Nouveau financement Conventionnel aux conditions actuelles du marché.

2024-11-12 15:05 L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Michel Knot | 514-683-6666 | michel@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Résidentiel - Liste des Loyers

3497-3501 Ste-Catherine E

Hochelaga-Maisonneuve — 4 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel $	Loyer Potentiel $	Différence	pi2	$/pi2	Notes
1		**1400**	3.5	1,495 $	1,500 $	5 $	1,030	1.45 $	RDC + Sous-sol
3		**3497**	6.5	2,295 $	2,400 $	105 $	1,400	1.64 $	
2		**3499**	6.5	2,420 $	2,400 $	-20 $	1,400	1.73 $	
1		**3501**	6.5	2,375 $	2,800 $	425 $	1,840	1.29 $	RDC + Sous-sol

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel	
		Mensuel $	Annuel $	Mensuel $	Annuel $	Mensuel $	Annuel $
RÉSIDENTIEL	4 Unités	8,585 $	103,020 $	9,100 $	109,200 $	515 $	6,180 $
AUTRES REVENUS		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
GRAND TOTAL		**8,585 $**	**103,020 $**	**9,100 $**	**109,200 $**	**515 $**	**6,180 $**

Moyenne des Appartements	**5.75**
pi2 moyen	**1,418**
$/pi2	**1.51 $**

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Michel Knot | 514-683-6666 | michel@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

3497-3501 Ste-Catherine E

Hochelaga-Maisonneuve — **4 unités**

RÉSIDENTIEL

			Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
Type	Grandeur	Unités	Moyenne	Min	Max	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
Studio	1 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Alcôve	2 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
1 chambre	3 ½	1	1,495 $	1,495 $	1,495 $	1,495 $	17,940 $	1,500 $	1,500 $	18,000 $	5 $	5 $	60 $
2 chambres	4 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
3 chambres	5 ½	0	0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
4 chambres +	6 ½ +	3	2,363 $	2,295 $	2,420 $	7,090 $	85,080 $	2,533 $	7,600 $	91,200 $	170 $	510 $	6,120 $
TOTAL	**5.75**	**4**	**2,146 $**			**8,585 $**	**103,020 $**	**2,275 $**	**9,100 $**	**109,200 $**	**129 $**	**515 $**	**6,180 $**

SERVICES

					Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
Type	Grandeur		Unités		Moyenne	Min	Max	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
Garage			0		0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Stationnement			0		0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Entreposage			0		0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Autre			0		0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Autre			0		0 $		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Buanderie	L:	0	S:	0				0 $	0 $		0 $	0 $		0 $	0 $
TOTAL								**0 $**	**0 $**		**0 $**	**0 $**		**0 $**	**0 $**

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE

Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
	4	2,146 $	8,585 $	103,020 $
Total	**4**	**2,146 $**	**8,585 $**	**103,020 $**

STATISTIQUES PAR ÉTAGE

Étage	Unités	Moyenne	Mensuel $	Annuel $
1	2	1,935 $	3,870 $	46,440 $
2	1	2,420 $	2,420 $	29,040 $
3	1	2,295 $	2,295 $	27,540 $
TOTAL	**4**	**2,146 $**	**8,585 $**	**103,020 $**

L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Michel Knot | 514-683-6666 | michel@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

3497-3501 Ste-Catherine E

Hochelaga-Maisonneuve — **4 unités**

LOYER RÉSIDENTIEL - $ PAR UNITÉ

				Actuel			Marché	Potentiel		
Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Min	Max	Moyenne	$/unité	$/unité	Mensuel $	Annuel $
Studio	1 ½	0	0 pi2		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
Alcôve	2 ½	0	0 pi2		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
1 chambre	3 ½	1	1,030 pi2	1,495 $	1,495 $	1,495 $	1,500 $	5 $	5 $	60 $
2 chambres	4 ½	0	0 pi2		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
3 chambres	5 ½	0	0 pi2		0 $	0 $	0 $	0 $	0 $	0 $
4 chambres +	6 ½ +	3	1,547 pi2	2,295 $	2,420 $	2,363 $	2,533 $	170 $	510 $	6,120 $
TOTAL	**5.75**	**4**	**1,418 pi2**			**2,146 $**	**2,275 $**	**129 $**	**515 $**	**6,180 $**

LOYER RÉSIDENTIEL - $ PAR PIED CARRÉ

				Actuel			Marché	Potentiel
Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Min	Max	Moyenne	$/pi2	$/pi2
Studio	1 ½	0	0 pi2			0.00 $	0.00 $	0.00 $
Alcôve	2 ½	0	0 pi2			0.00 $	0.00 $	0.00 $
1 chambre	3 ½	1	1,030 pi2	1.45 $	1.45 $	1.45 $	1.46 $	0.00 $
2 chambres	4 ½	0	0 pi2			0.00 $	0.00 $	0.00 $
3 chambres	5 ½	0	0 pi2			0.00 $	0.00 $	0.00 $
4 chambres +	6 ½ +	3	1,547 pi2	1.29 $	1.73 $	1.53 $	1.64 $	0.11 $
TOTAL	**5.75**	**4**	**1,418 pi2**			**1.51 $**	**1.60 $**	**0.09 $**

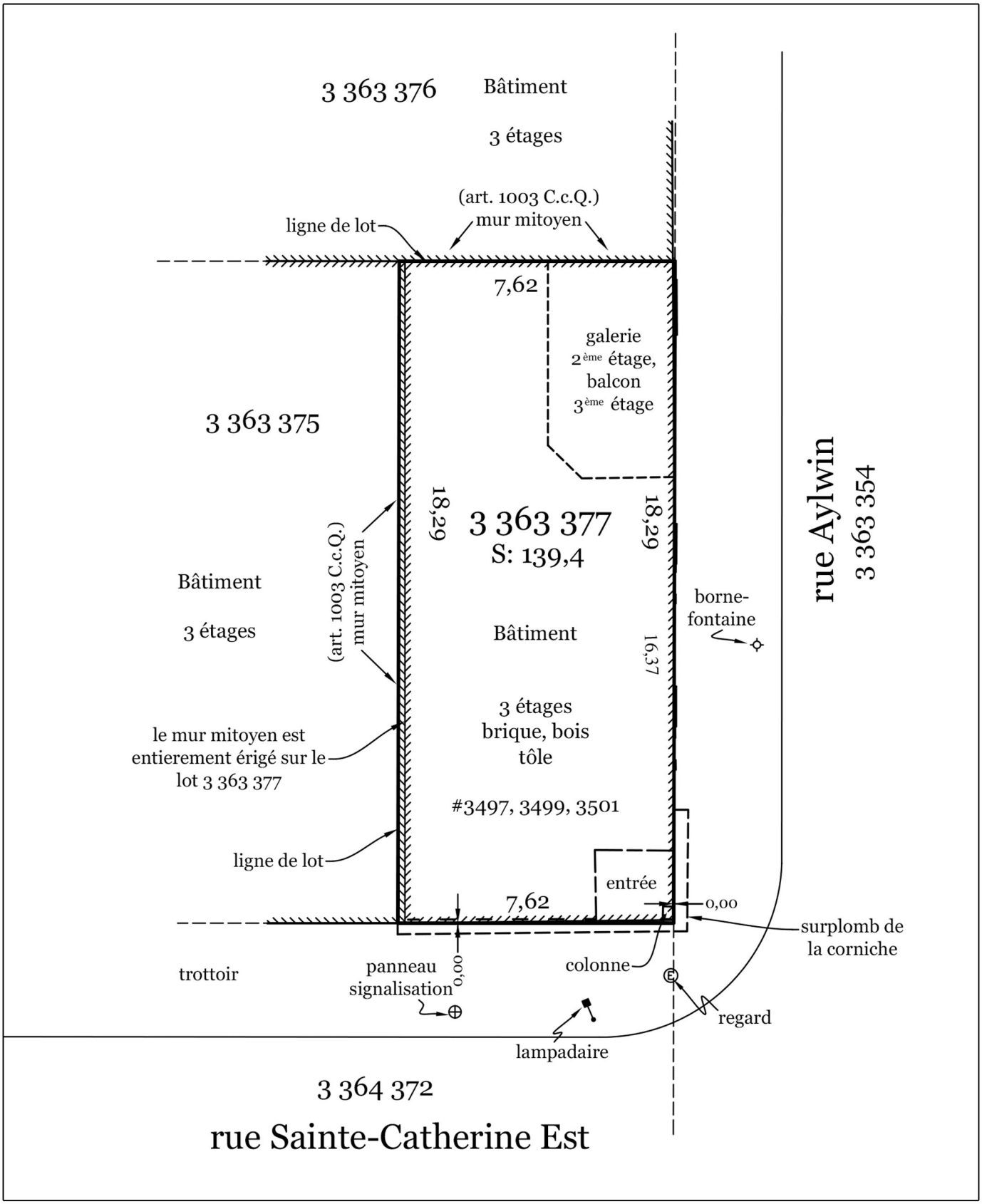
L'information présentée ci-haut a été obtenue de sources que nous croyons fiables; toutefois, nous n'acceptons aucune responsabilité pour son exactitude.

Michel Knot | 514-683-6666 | michel@immeublesgloria.com | www.immeublesgloria.com

IMMEUBLES GLORIA

Certificat de Localisation

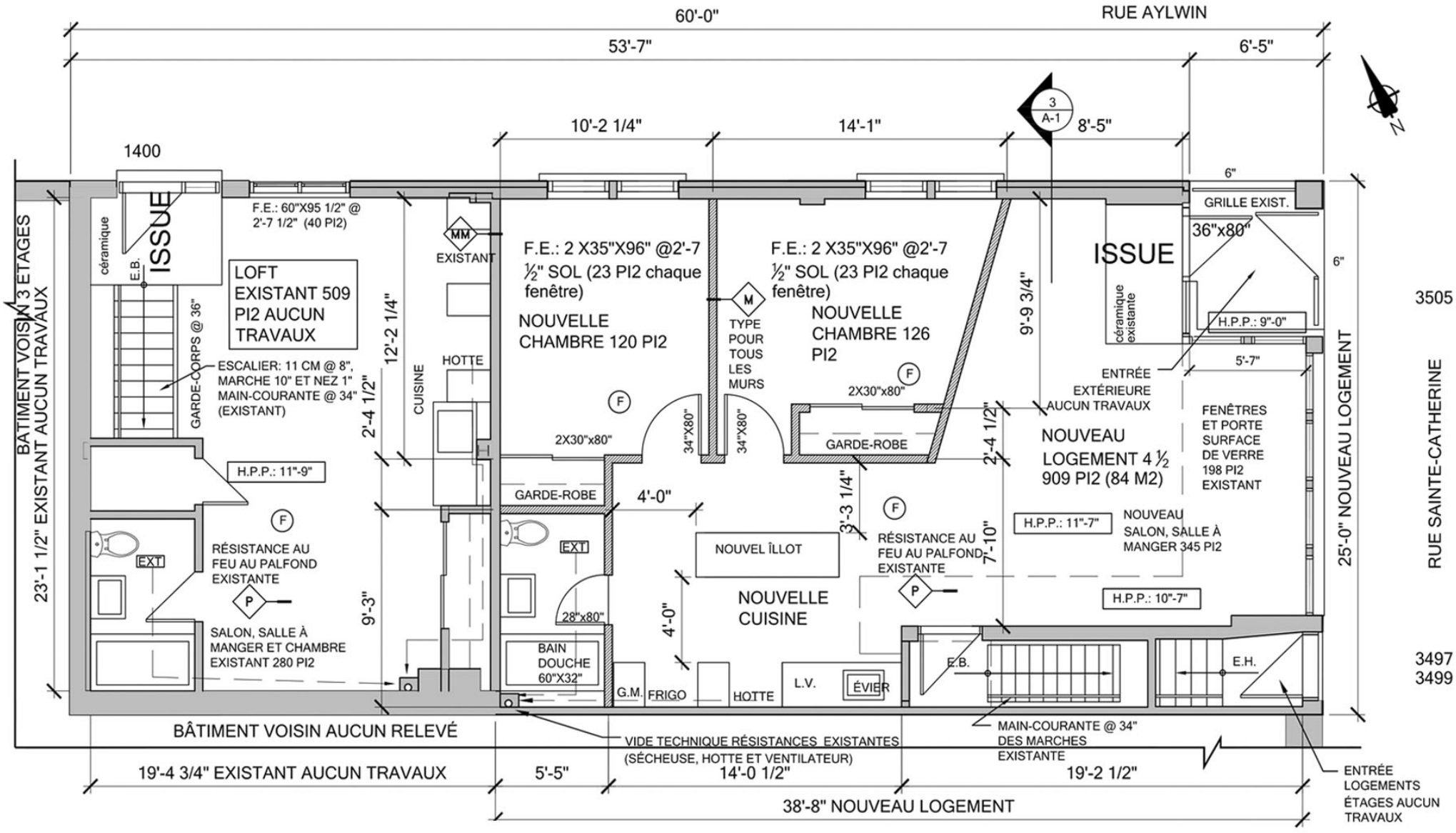
3497-3501 Ste-Catherine E. 4 unités



IMMEUBLES GLORIA

Rez-de-Chaussée

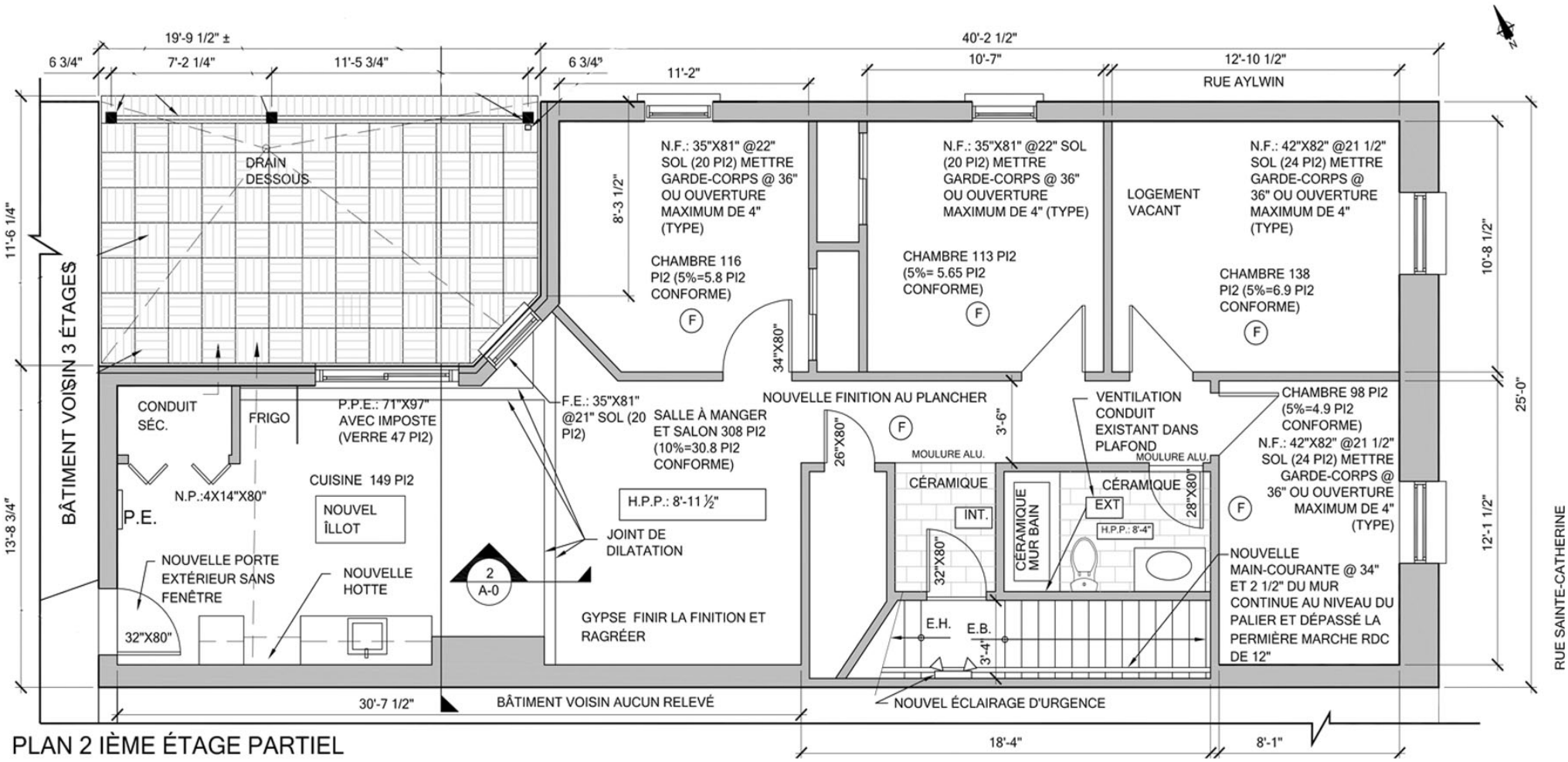
3497-3501 Ste-Catherine E. — 4 unités



IMMEUBLES GLORIA

2e Étage

3497-3501 Ste-Catherine E. — 4 unités



PLAN 2 IÈME ÉTAGE PARTIEL

3499 Ste-Catherine E.

Banque cadastrale officielle en date du : 25 avril 2022

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.2	Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	A
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

PROTECTION DU PATRIMOINE ET PIIA	
SECTEUR SIGNIFICATIF	Numéro
Secteur soumis à des normes ou critères	A
SECTEUR DE PIIA	Numéro
-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	3
Densité résidentielle (log/ha)	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Contigu	
Taux d'implantation (%)	30	100
Alignement de construction	Règles d'insertion	
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	3
Hauteur (m)	-	12,5
Étage additionnel autorisé sous les combles	-	

NOTE(S)

-

AMENDEMENT(S) INCLU(S) À CETTE VERSION
RCA19-27004

À jour au 2022-03-03
MISE EN GARDE: Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toute fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements

01

02

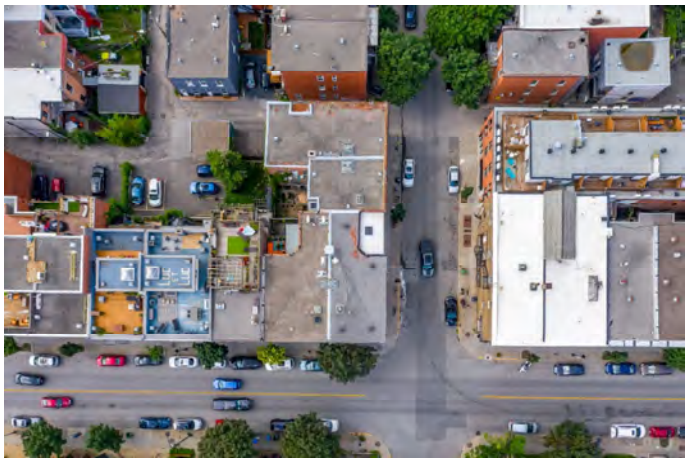
03

04

05

06

07



Ste-Catherine 3501 - 01

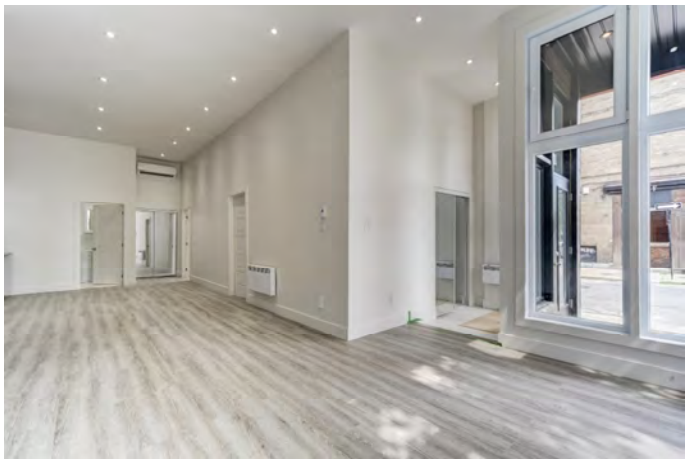
08

Ste-Catherine 3501 - 02

Ste-Catherine 3501 - 03

Ste-Catherine 3501 - 04

Ste-Catherine 3501 - 05



Ste-Catherine 3501 - 06

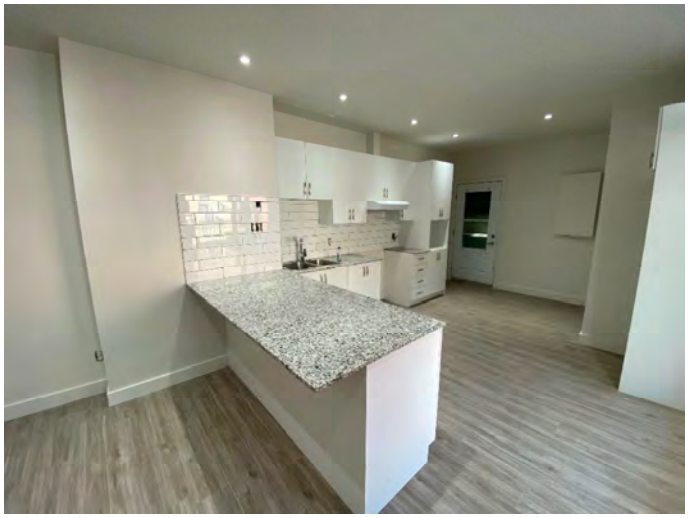
Ste-Catherine 3501 - 07

Ste-Catherine 3501 - 08

Ste-Catherine 3501 - 09

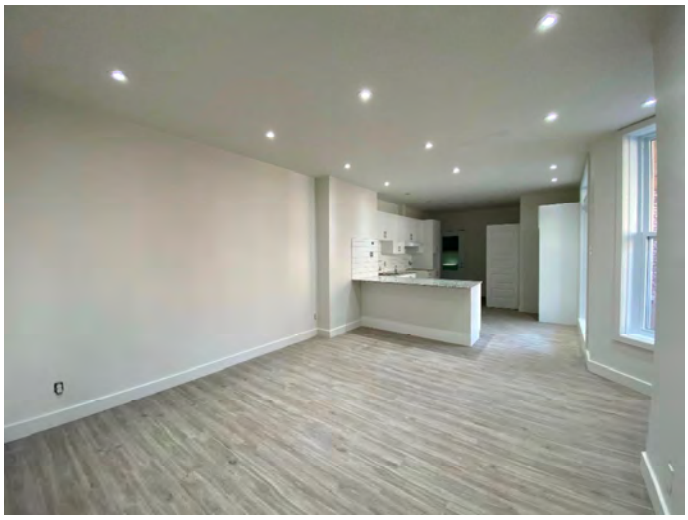
Ste-Catherine 3501 - 10

Ste-Catherine 3499 - 01



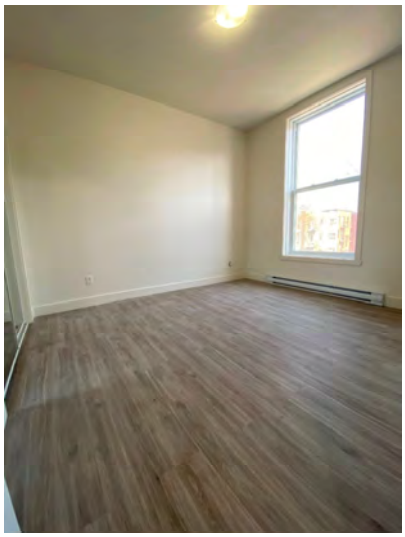
Ste-Catherine 3499 - 02

Ste-Catherine 3499 - 03

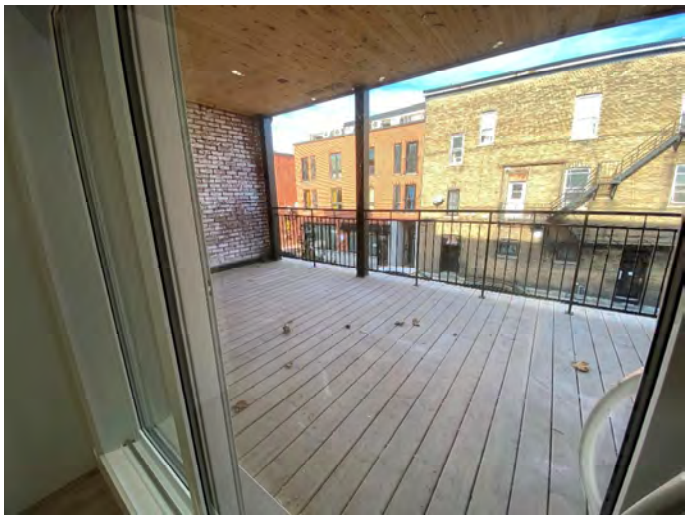


Ste-Catherine 3499 - 04

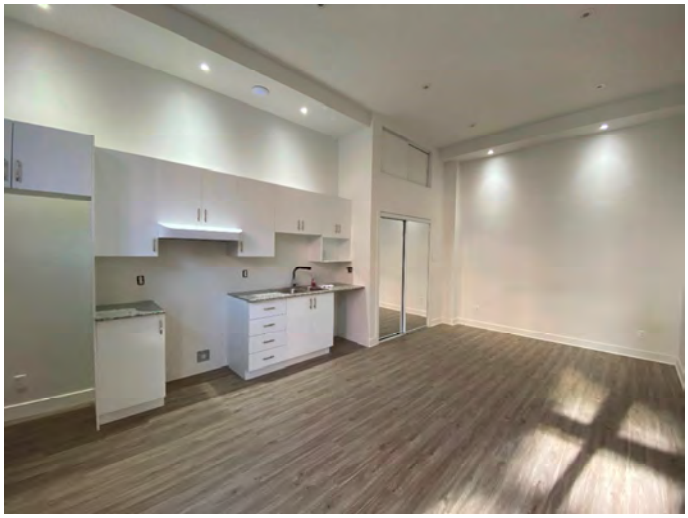
Ste-Catherine 3499 - 05



Ste-Catherine 3499 - 06

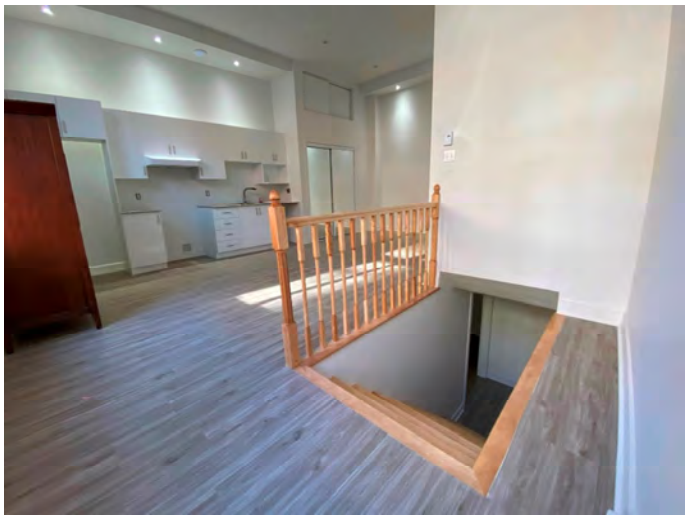


Aylwin 1400 - 01

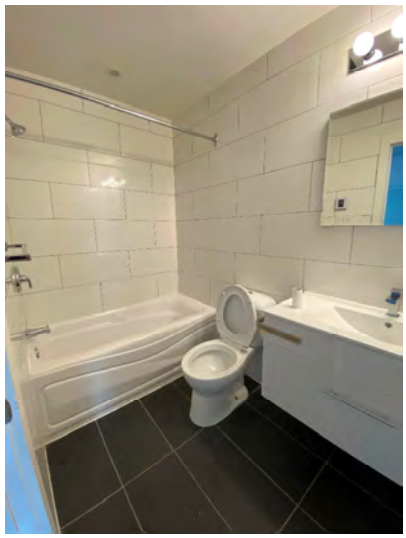


Aylwin 1400 - 02

Aylwin 1400 - 03

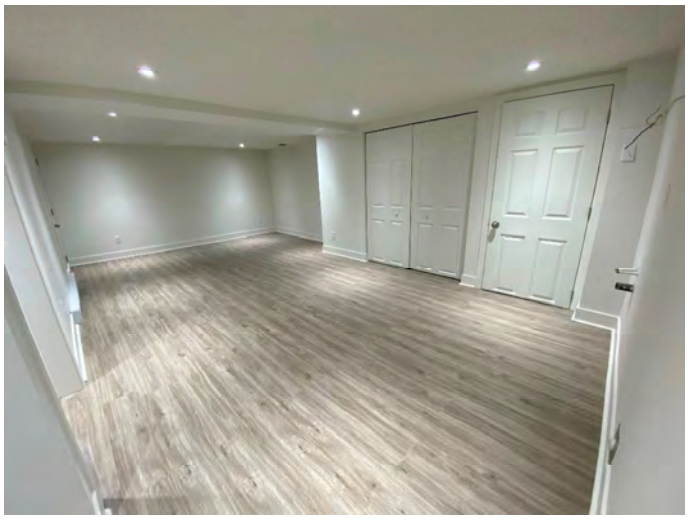


Aylwin 1400 - 04

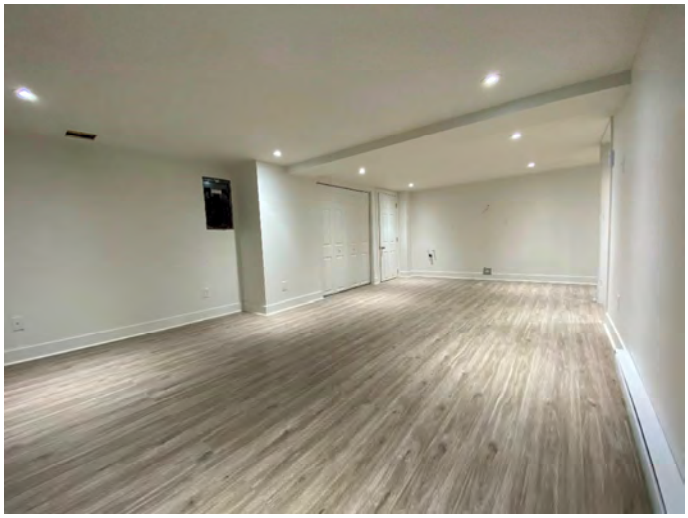


Aylwin 1400 - 05

Aylwin 1400 - 06



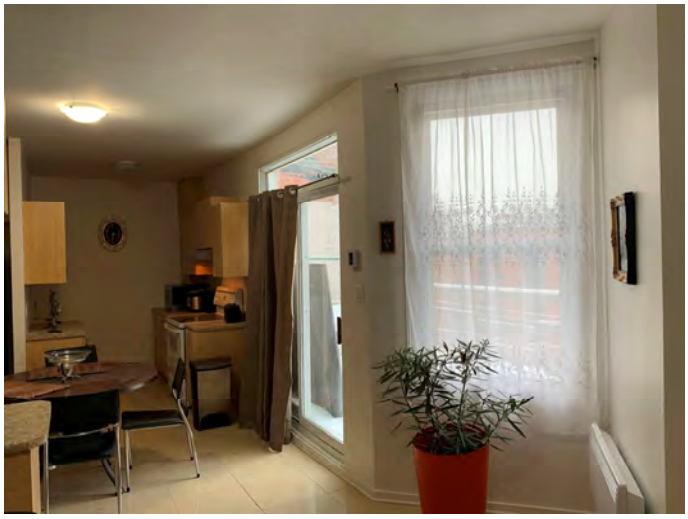
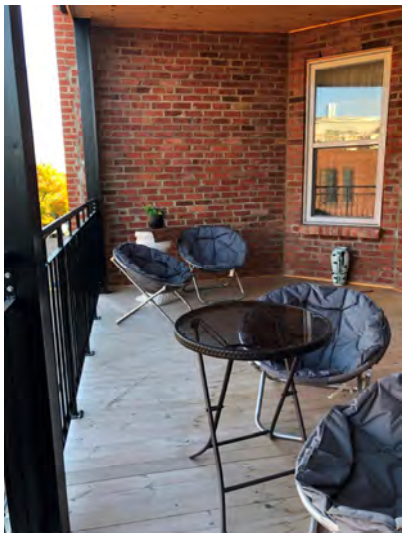
Aylwin 1400 - 07



Ste-Catherine 3497 - 01

Ste-Catherine 3497 - 02

Ste-Catherine 3497 - 03



Ste-Catherine 3497 - 04