

1850 - 1900 - 1920 DES BOISÉS SHERBROOKE

24 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉️ jessika.lahaie@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Belle opportunité d'investissement comprenant 3 immeubles en brique de 8 logements situés sur la même rue à Sherbrooke, pour un total de 24 unités. Chaque immeuble comprend 7 x 4½ et 1 x 2½. Les frais énergétiques sont à la charge du propriétaire. Détenus avec soin par le même propriétaire depuis 2005 et 2007. Plusieurs améliorations ont été réalisées au fil des années : toitures, portes et fenêtres, balcons ainsi que mises à jour de plusieurs logements. À voir!

FAITS SAILLANTS

- ✓ À proximité du parc du Mont-Bellevue, de ses sentiers, ainsi que de nombreux commerces et services.
- ✓ Une occasion intéressante d'acquérir plusieurs immeubles à proximité immédiate offrant un beau potentiel d'optimisation.
- ✓ Logements bien entretenus et locataires de qualité.
- ✓ Rangements disponibles au sous-sol.

PRIX DEMANDÉ :
3 865 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rénovation des cuisines, planchers et salles de bain au fil des années.

Toitures refaites en 2014

Portes et fenêtres remplacées en 2011

Balcons en fibre de verre datant de 2015

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Rapports environnementaux Phase I et Phase II 2026 disponibles.

Responsabilité des électros

Locataires/ Propriétaire (9)

Nombre d'unités

24



Nombre de stationnements

24 espaces

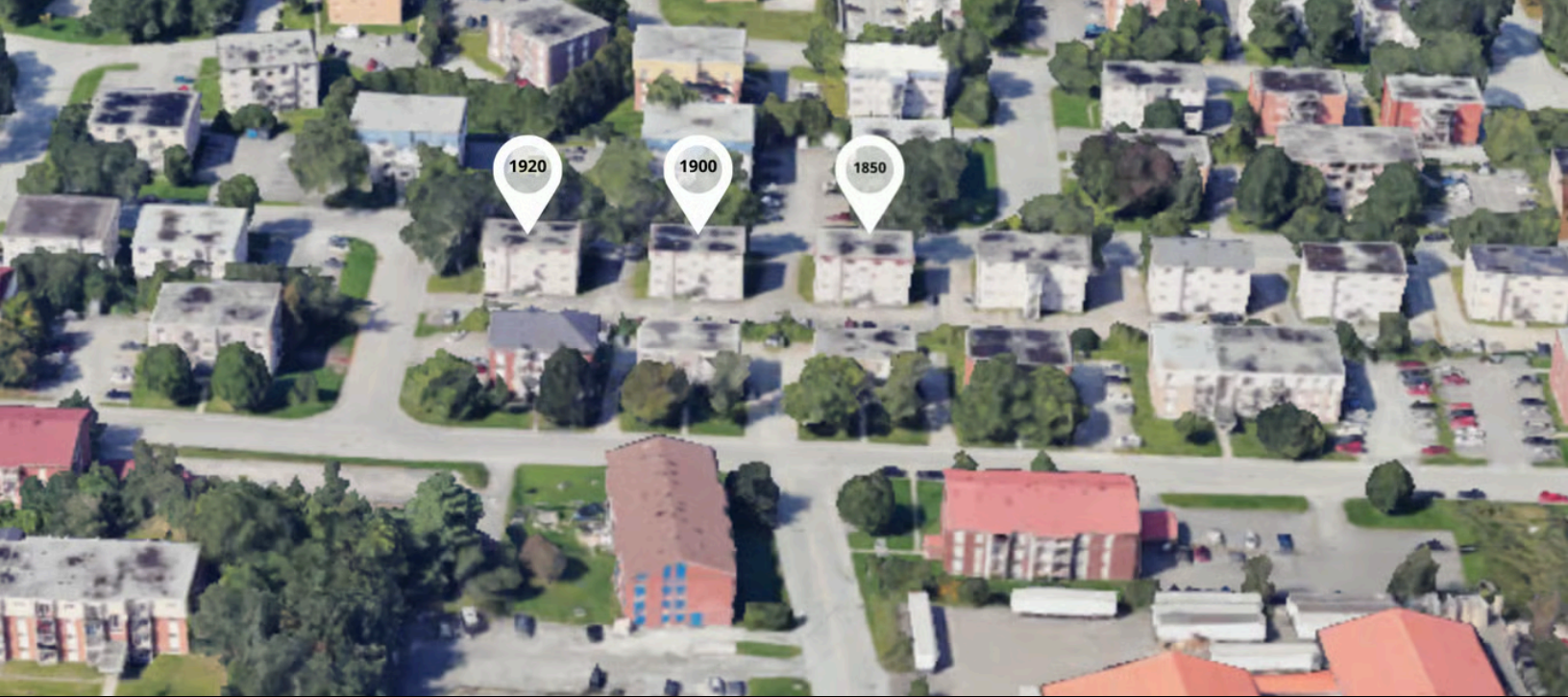
Système d'eau chaude

Réservoir central - Bi-énergie (huile et électricité)

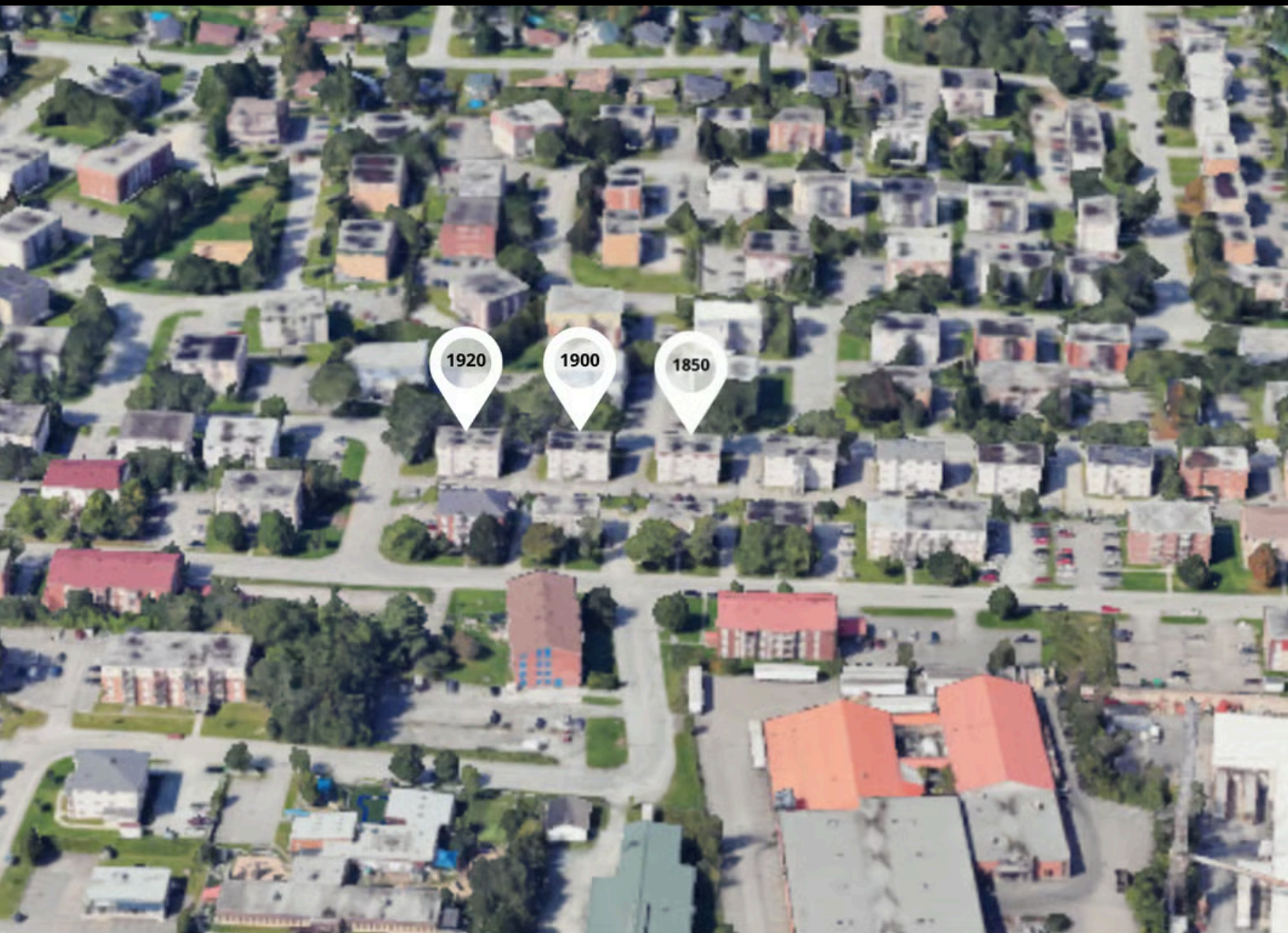


Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)



1850 - 1900 - 1920 des Boisés, Sherbrooke



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 130 897, 2 130 896, 2 130 893

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 095 400 \$

Évaluation municipale du terrain 620 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 474 700 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1970 - 1972

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 60

Nombre d'unités 21 x 4½ et 3 x 2½

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataires/ Propriétaire (9)

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Le 1850 partage un conteneur avec le voisin.

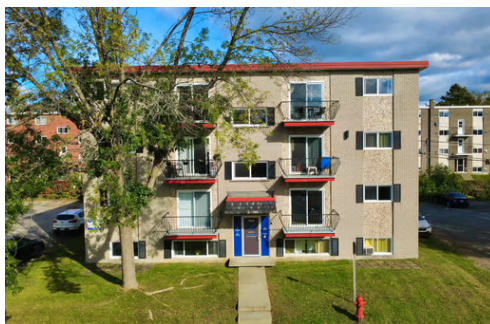
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 24 espaces

Superficie

Superficie terrain 29 699 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, à l'arrière

Condition du toit

Membrane élastomère +/- 2014

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Réservoir central - Bi-énergie (huile et électricité)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Bon état, plusieurs rénovées

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Bon état - Environ 2011

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Bon état - Environ 2011

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Phase I et Phase II réalisées en 2026

Plomberie

Abs / Pex / Cuivre

Condition des balcons

Fibre de verre

Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)

Conditions des cuisines

Bon état, plusieurs rénovées

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Flottant / céramique / Vinyle

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	260 100 \$	100 %	903 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	260 100 \$		903 \$
Vac / M. créances	7 803 \$	3 %	27 \$
RBE	252 297 \$		876 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	12 615 \$	5 %	526 \$
Taxes Municipales	Actuel	28 313 \$	11,2 %	1 180 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 429 \$	0,6 %	60 \$
Assurances	Actuel	7 363 \$	2,9 %	307 \$
Électricité	Estimé	13 102 \$	5,2 %	546 \$
Chauffage	Estimé	4 995 \$	2 %	208 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Estimé	6 000 \$	2,4 %	250 \$
Entretien	Normalisé	16 800 \$	6,7 %	700 \$
Electromenagers	Estimé	960 \$	0,4 %	40 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 523 \$	1 %	105 \$
Dépenses Totales		94 100 \$	37,3 %	3 921 \$
Revenu Net		158 197 \$		6 592 \$

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	1 813 341 \$	2 269 197 \$	2 681 778 \$
TGA de financement	6,54 %	5,93 %	5,01 %
Ratio de couverture de dettes	1.25	1.3	1.1
Taux d'intérêt	5,0 %	4,5 %	4,5 %
Amortissement	25 Ans	40 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL	SCHL APH 50
Revenu net	158 197 \$	158 197 \$	158 197 \$
Paieement Hypo. Annuel	126 558 \$	129 306 \$	151 904 \$
Liquidité après hypo	31 639 \$	28 891 \$	6 293 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	2 051 659 \$	1 595 803 \$	1 183 222 \$
Rendement sur liquidité	1,5 %	1,8 %	0,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,4 %	3,2 %	2,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	7,15 %	8,05 %	9,27 %

CPL
161 000 \$

MRB
14,9

MRN
24,4

TGA
4,1 %





