

# 3426 SAINT-ANDRÉ PLATEAU MONT-ROYAL E

16 UNITÉS

# PMML

À VENDRE



**Fanny Rooseboom**

Équipe Fanny Rooseboom  
et Cidrik Gagné

VP Exécutive

Courtier Immobilier

📞 514-608-1133



fanny.rooseboom@pmml.ca

PMML.CA



## TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Métro Sherbrooke: Immeuble de 16 logements (2 x 4.5 + 10 x 3.5 + 4 studios) à caractère architectural unique. Localisation A1 sur le Plateau, à quelques minutes du Parc Lafontaine. Grand potentiel d'augmentation des revenus. Eau chaude, électricité et électroménagers à la charge du propriétaire. Toiture, portes et fenêtres 2016. Chaudière 2019. Plomberie restaurée.

## FAITS SAILLANTS

- ✓ Conversion de chauffage et du système d'eau chaude possible afin de transférer la facture aux locataires
- ✓ Énorme potentiel d'augmentation des revenus
- ✓ À 5 minutes du Métro Sherbrooke à pied

PRIX DEMANDÉ :  
**3 395 000 \$**

## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

La toiture a été refaite en 2016

Les fenêtres ont été changées en 2016

La chaudière a été remplacée en 2019

La plomberie a été restaurée

Restauration complète des briques 2009

Taxes municipales ont été contestées (et proprio a gagné sa cause).

Ajustement à venir sur le montant

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

Le VENDEUR ne donne pas de garantie légale de qualité à l'acheteur, [...].  
(voir le courtier pour la clause complète)

Une subdivision devra être faite et il peut être vendu avec le terrain adjacent.

## Responsabilité des électros

Propriétaire

## Nombre d'unités

16



## Nombre de stationnements

3 places

## Système d'eau chaude

Réservoir central

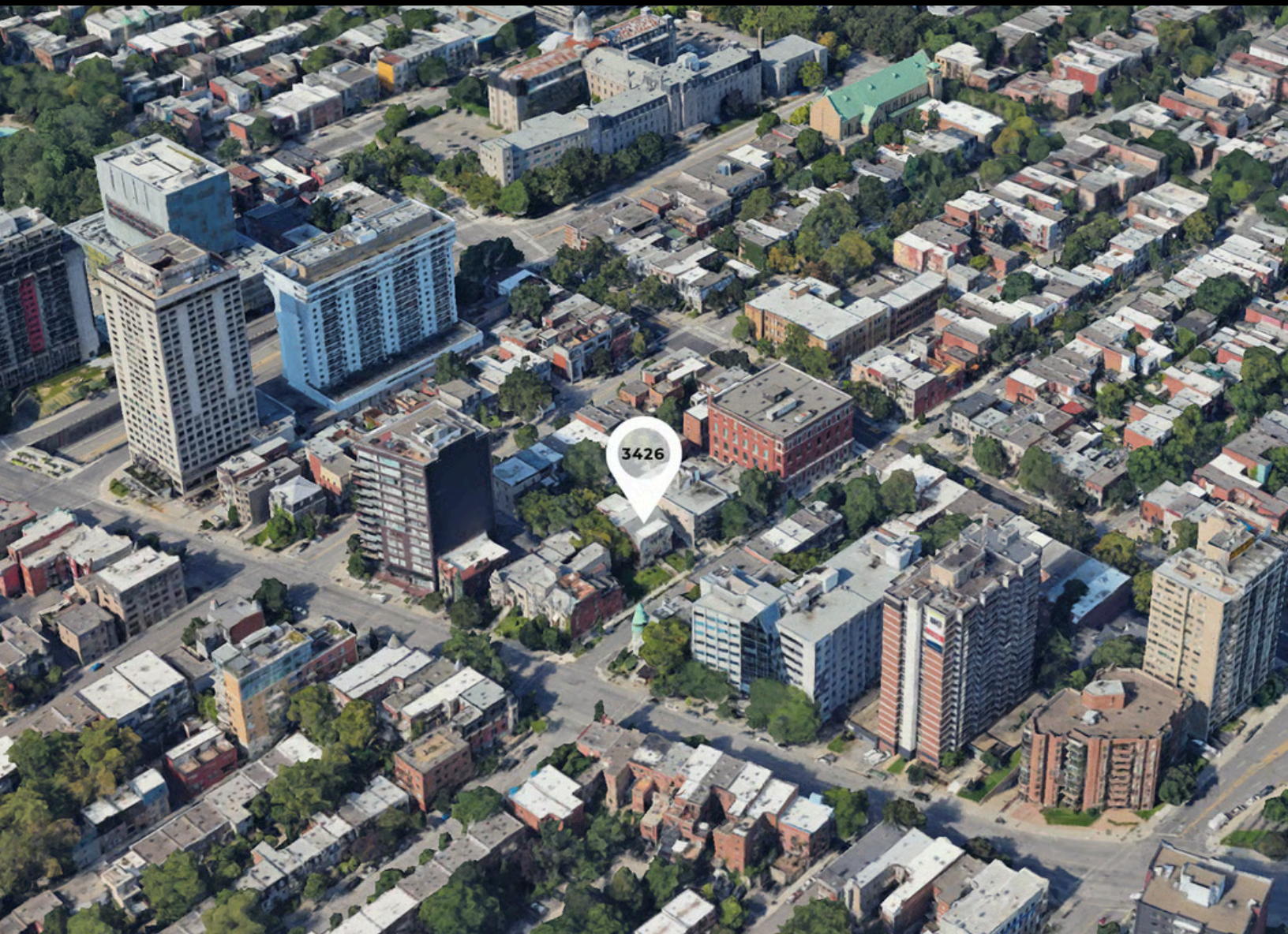


## Système de chauffage

Fournaise centrale au gaz



3426 Saint-André, Plateau Mont-Royal E



# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## 📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 1885094

## 🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale À vérifier

Évaluation municipale du terrain À vérifier

Évaluation municipale du bâtiment À vérifier

## 🔨 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1885

## ☰ Caractéristiques

Plomberie Cuivre et PVC

Condition du toit Membrane élastomère 2016

Condition des portes Une porte principal a été changée

Condition des balcons Balcons devant refait 2005

Condition des fenêtres Remplacées - 2016

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Bois franc et céramique

## 🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Guard-X relié a la centrale

## 🏠 Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Entrée laveuse/sécheuse Non

Responsabilité des électroménagers Propriétaire

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

## 🅅 Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 3 places

## 📏 Superficie

Superficie terrain 715.4 m2



## CARACTÉRISTIQUES

### Plomberie

Cuivre et PVC

### Condition des balcons

Balcons devant refait 2005

### Système de chauffage

Fournaise centrale au gaz

### Conditions des cuisines

Bon état

### Conditions des salles de bains

Bon état

### Condition du toit

Membrane élastomère 2016

### Entente concierge

Oui

### Système d'eau chaude

Réservoir central

### Panneaux électriques

Disjoncteurs

### Étude environnementale

À venir

### Condition des portes

Une porte principal a été changée

### Intercom et sonnette

Intercom

### Condition des fenêtres

Remplacées - 2016

### Revêtement extérieur

Brique

### Revêtement des planchers

Bois franc et céramique

## REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	231 036 \$	100 %	1 203 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
<b>Revenus Totaux</b>	<b>231 036 \$</b>		<b>1 203 \$</b>
Vac / M. créances	6 931 \$	3 %	36 \$
<b>RBE</b>	<b>224 105 \$</b>		<b>1 167 \$</b>

## DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	11 205 \$	5 %	700 \$
Taxes Municipales	Actuel	22 632 \$	10,1 %	1 415 \$
Taxes Scolaires	Actuel	2 802 \$	1,3 %	175 \$
Assurances	Actuel	13 636 \$	6,1 %	852 \$
Électricité	Actuel	938 \$	0,4 %	59 \$
Chauffage	Actuel	13 625 \$	6,1 %	852 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon	Actuel	1 207 \$	0,5 %	75 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	6 400 \$	2,9 %	400 \$
Entretien	Normalisé	11 200 \$	5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 241 \$	1 %	140 \$
<b>Dépenses Totales</b>		<b>85 886 \$</b>	<b>38,3 %</b>	<b>5 368 \$</b>
<b>Revenu Net</b>		<b>138 219 \$</b>		<b>8 639 \$</b>

## FINANCEMENT

	<b>schl</b>	<b>conv</b>
Montant du prêt maximum	2 197 666 \$	1 617 419 \$
TGA de financement	5,35 %	6,41 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25
Taux d'intérêt	3,79 %	4,79 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

## TRÉSORERIE

	<b>schl</b>	<b>conv</b>
Revenu net	138 219 \$	138 219 \$
Paie ment Hypo. Annuel	110 266 \$	110 575 \$
Liquidité après hypo	27 953 \$	27 644 \$

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 197 334 \$	1 777 581 \$
Rendement sur liquidité	2,3 %	1,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,4 %	3,5 %

CPL  
212 200 \$

MRB  
14,7

MRN  
24,6

TGA  
4,1 %



