

3839 - 3847 BEAUBIEN EST ROSEMONT

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Hendrik Lapointe

Équipe Hendrik Lapointe

VP Senior

Courtier Immobilier, CPA |

Associé PMML

📞 514 714-9008



hendrik.lapointe@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble multifamilial de 6 unités stratégiquement positionné face au Parc Étienne-Desmarteau et à quelques minutes du Jardin Botanique, au cœur d'un secteur recherché et en pleine valorisation. Composition : 6 x 3½ bien configurés, incluant 1 garage et 1 storage qui a une superficie d'environ 450pieds carré qui est un avantage concurrentiel significatif dans le marché locatif local. Les frais d'électricité, de chauffage et d'eau chaude sont entièrement assumés par les locataires, permettant un contrôle efficace des dépenses d'exploitation et une gestion simplifiée.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Situé dans un quartier central et en demande
- ✓ Accès rapide aux transports en commun
- ✓ Présence d'un garage et d'un storage qui a une superficie d'environ 450pieds carrés à l'arrière de l'immeuble – Valeur ajoutée importante en milieu urbain

PRIX DEMANDÉ :
1 415 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Enveloppe et structure ;

Réfection complète de la toiture (incluant tôles) –décembre 2016

Réfection du toit du storage (membrane + surtoit acier) –

Installation d'un surtoit de protection en acier sur le garage – 2017

Rejointoiement des briques (façade avant et arrière) – 2018

Réfection des surfaces bétonnées des balcons arrière (2e étage) – 2020

Infrastructure et systèmes:

Remplacement du tuyau d'égout principal (4") au sous-sol – 2019

Reconstruction complète des 2 logements au semi-sous-sol (plomberie, égouts, électricité, murs, planchers, etc.) – 2020

Nouvelle entrée électrique pour le storage, garage et service – 2021

Installation de thermostats électroniques dans tous les logements – 2020

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Améliorations locatives :

Sablage et vernissage des planchers (3845 & 3847) – 2020

Remplacement des prises, interrupteurs et quincaillerie (3845 & 3847) – 2020

Remplacement de la porte de garage – 2025

Remplacement des seuils de portes patio (acier, sans entretien) – 2025

Travaux de peinture (grilles fenêtres semi-sous-sol, auvent entrée principale, supports balcons avant) – 2025

Plomberie:

Plomberie d'alimentation entièrement en cuivre

Responsabilité des électros

Locataire



Nombre d'unités

6

Nombre de stationnements

1 (garage)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (6)

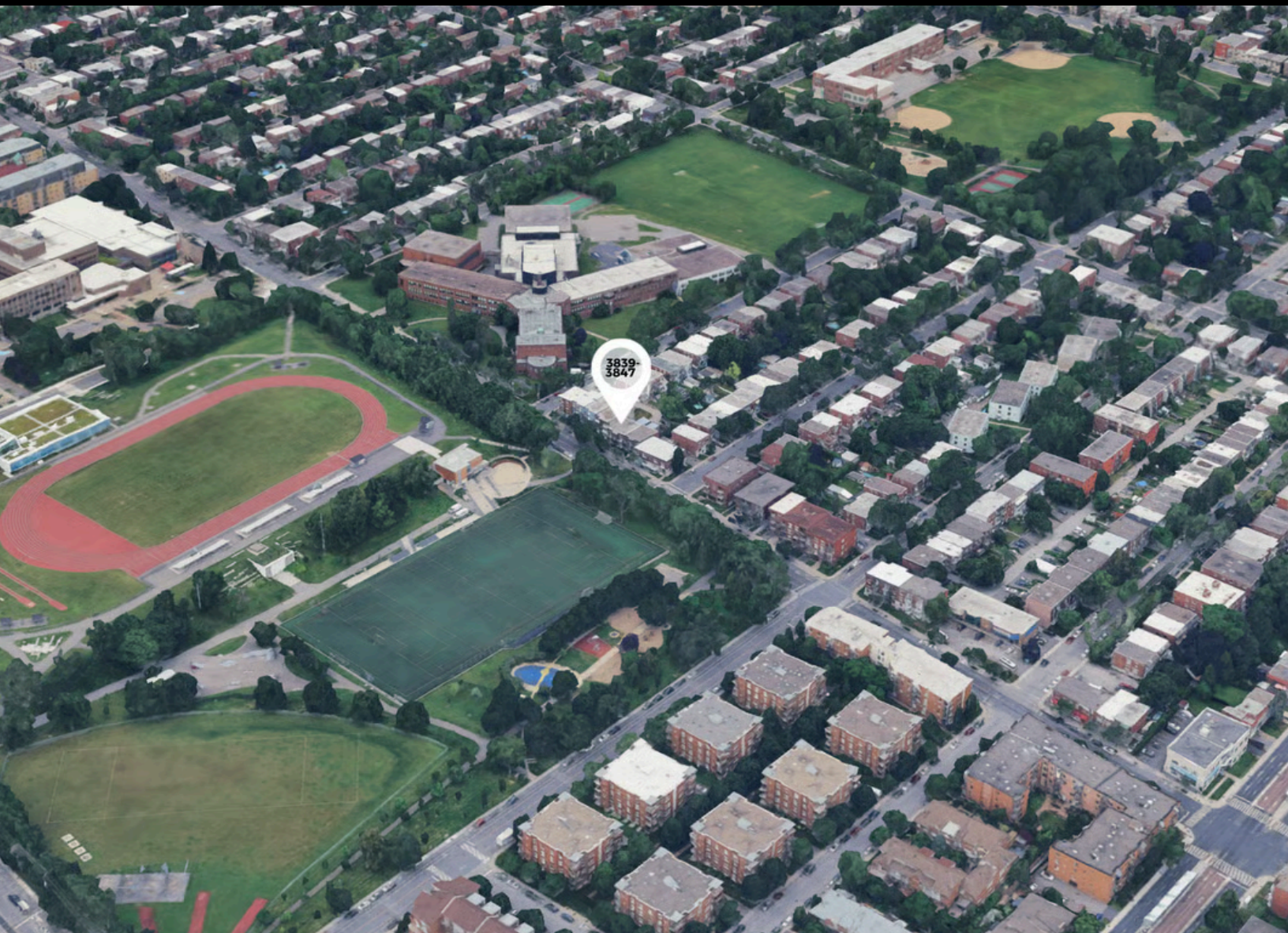


Système de chauffage

Plinthes électriques



3839 - 3847 Beaubien Est, Rosemont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 785 246

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale	811 500\$
Évaluation municipale du terrain	383 300\$
Évaluation municipale du bâtiment	428 200\$

Construction

Nombre d'étages	2
Type de bâtiment	En rangée
Type de construction	Brique et bois
Année de construction	1958

Caractéristiques

Plomberie	Cuivre et ABS
Condition du toit	Refait 2017 incluant les tôles du toit membrane neuve et surtoit en acier
Condition des portes	Bon état
Condition des balcons	Balcons arrière du 2 -ème étage refait en béton en 2020
Condition des fenêtres	Toutes les fenêtres et porte patio en 2012.
Conditions des cuisines	Bon état
Panneaux électriques	Disjoncteurs
Revêtement extérieur	Brique, Réfection des joints de brique avant et arrière (2018)
Conditions des salles de bains	Bon état
Revêtement des planchers	tous en bois franc, mais que ceux du 3839 et 3839A sont neuf de 2023 et que ceux du 3845 et 3847 ont été sablés et revernés en 2023. ceux du 3841 et 3843 ont été

Système Électromécanique

Système d'incendie Aucun

Type de Bâtiment

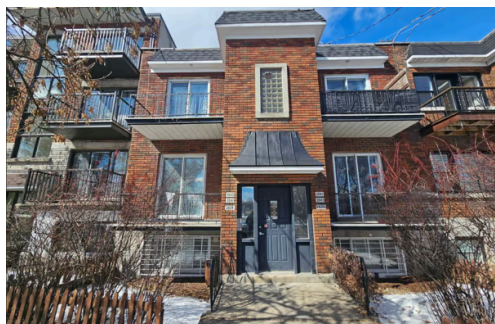
Buanderie	Non
Nombre d'unités	6 x 3.5
Entrée laveuse/sécheuse	Dans chaque unité
Responsabilité des électroménagers	Locataire
Responsabilité du chauffage	Locataire
Responsabilité de l'eau chaude	Locataire

Stationnement

Type de stationnement	N/A
Nombre de stationnements	1 (garage)

Superficie

Superficie terrain 2751 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cuivre et ABS

Condition du toit

Refait | 2017 | incluant les tôles du toit | membrane neuve et surtoit en acier

Condition des portes

Bon état

Condition des balcons

Balcons arrière du 2 -ème étage refait en béton en 2020

Entente concierge

Aucune

Intercom et sonnette

Non

Système de chauffage

Plinthes électriques

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (6)

Condition des fenêtres

Toutes les fenêtres et porte patio en 2012.

Conditions des cuisines

Bon état

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Revêtement extérieur

Brique, Réfection des joints de brique avant et arrière (2018)

Conditions des salles de bains

Bon état

Étude environnementale

Non

Revêtement des planchers

tous en bois franc, mais que ceux du 3839 et 3839A sont neuf de 2023 et que ceux du 3845 et 3847 ont été sablés et revernies en 2023. ceux du 3841 et 3843 ont été refaits en 2013.

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	78 252 \$	86,7 %	1 087 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements	6 000 \$	6,6 %	83 \$
Stationnement	6 000 \$	6,6 %	83 \$
Buanderie			
Revenus Totaux	90 252 \$		1 254 \$
Vac / M. créances	2 708 \$	3 %	38 \$
RBE	87 544 \$		1 216 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 939 \$	4,5 %	657 \$
Taxes Municipales	Actuel	5 179 \$	5,9 %	863 \$
Taxes Scolaires	Actuel	630 \$	0,7 %	105 \$
Assurances	Actuel	4 240 \$	4,8 %	707 \$
Électricité	Estimé	460 \$	0,5 %	77 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,7 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	4,8 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	360 \$	0,4 %	60 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	875 \$	1 %	146 \$
Dépenses Totales		21 384 \$	24,4 %	3 564 \$
Revenu Net		66 161 \$		11 027 \$

FINANCEMENT

	schl	SCHL APH 70
Montant du prêt maximum	1 187 671 \$	1 241 261 \$
TGA de financement	4,74 %	5,06 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,1 %	4,1 %
Amortissement	40 Ans	45 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	SCHL APH 70
Revenu net	66 161 \$	66 161 \$
Paielement Hypo. Annuel	63 860 \$	63 510 \$
Liquidité après hypo	2 300 \$	2 651 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	227 329 \$	173 739 \$
Rendement sur liquidité	1,0 %	1,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,7 %	7,5 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	19,1 %	23,8 %

CPL
235 800 \$

MRB
15,7

MRN
21,4

TGA
4,7 %



