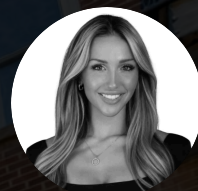


3996 - 4006 BERRI
PLATEAU MONT-ROYAL E
6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Alyson Marceau

Équipe Jessika Lahaie

VP

Courtier Immobilier

📞 450-521-6898



alyson.marceau@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 6 logements situé au cœur du Plateau-Mont-Royal, dans un secteur recherché bénéficiant d'une excellente demande locative. Cette construction en rangée de 3 étages datant de 1927 est composée de 6 x 4 ½, aménagées en 3 ½ avec double salon. L'immeuble génère actuellement des revenus résidentiels annuels de 63 012 \$ et présente un important potentiel de croissance et d'optimisation des revenus. Sa composition, la dimension de ses logements et son emplacement central en font une propriété intéressante pour un investisseur, tout en offrant également un potentiel pour un éventuel propriétaire occupant.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Emplacement au cœur du Plateau-Mont-Royal, à quelques pas de l'avenue Duluth et de la rue Saint-Denis, reconnues pour leurs nombreux restaurants, cafés, commerces et terrasses. À proximité du parc La Fontaine et des stations de métro Sherbrooke et Mont-Royal.
- ✓ Important potentiel d'optimisation des revenus locatifs.
- ✓ Frais énergétiques assumés par les locataires.

PRIX DEMANDÉ :
1 375 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture refaite en 2018.

Réfection de la maçonnerie aux 2e et 3e étages, incluant les linteaux, effectuée en 2019.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

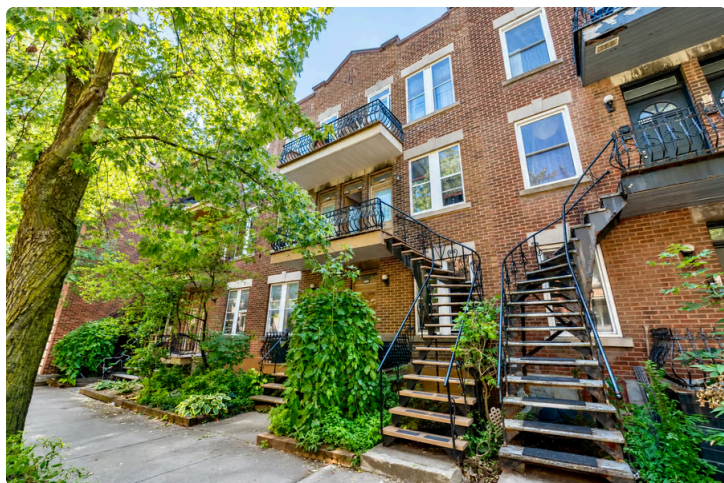
Deux servitudes de vue sont inscrites au registre foncier, sous les numéros 2 267 383 et 640 538.

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

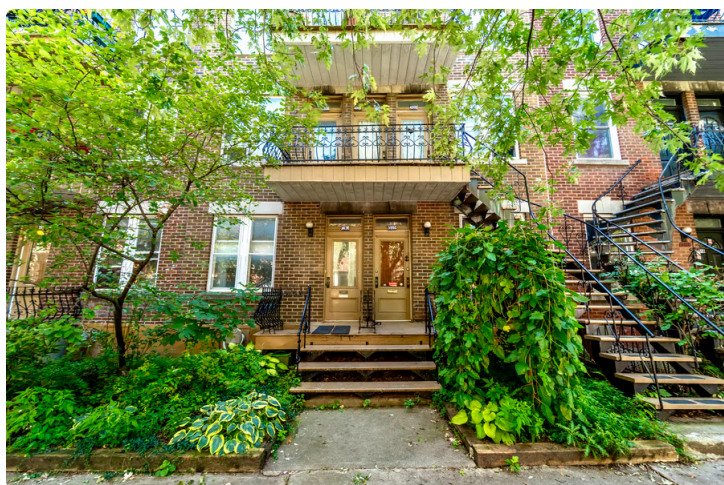
6



Nombre de stationnements

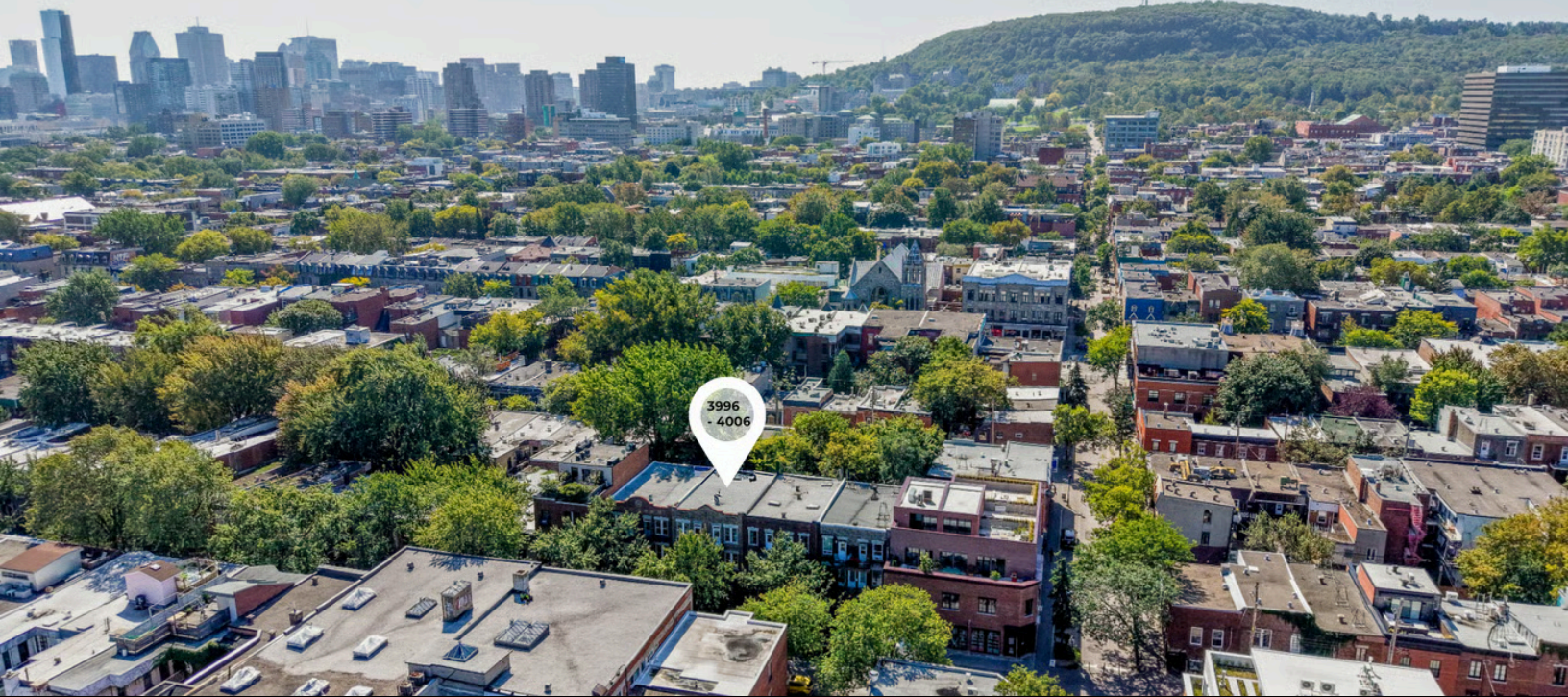
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

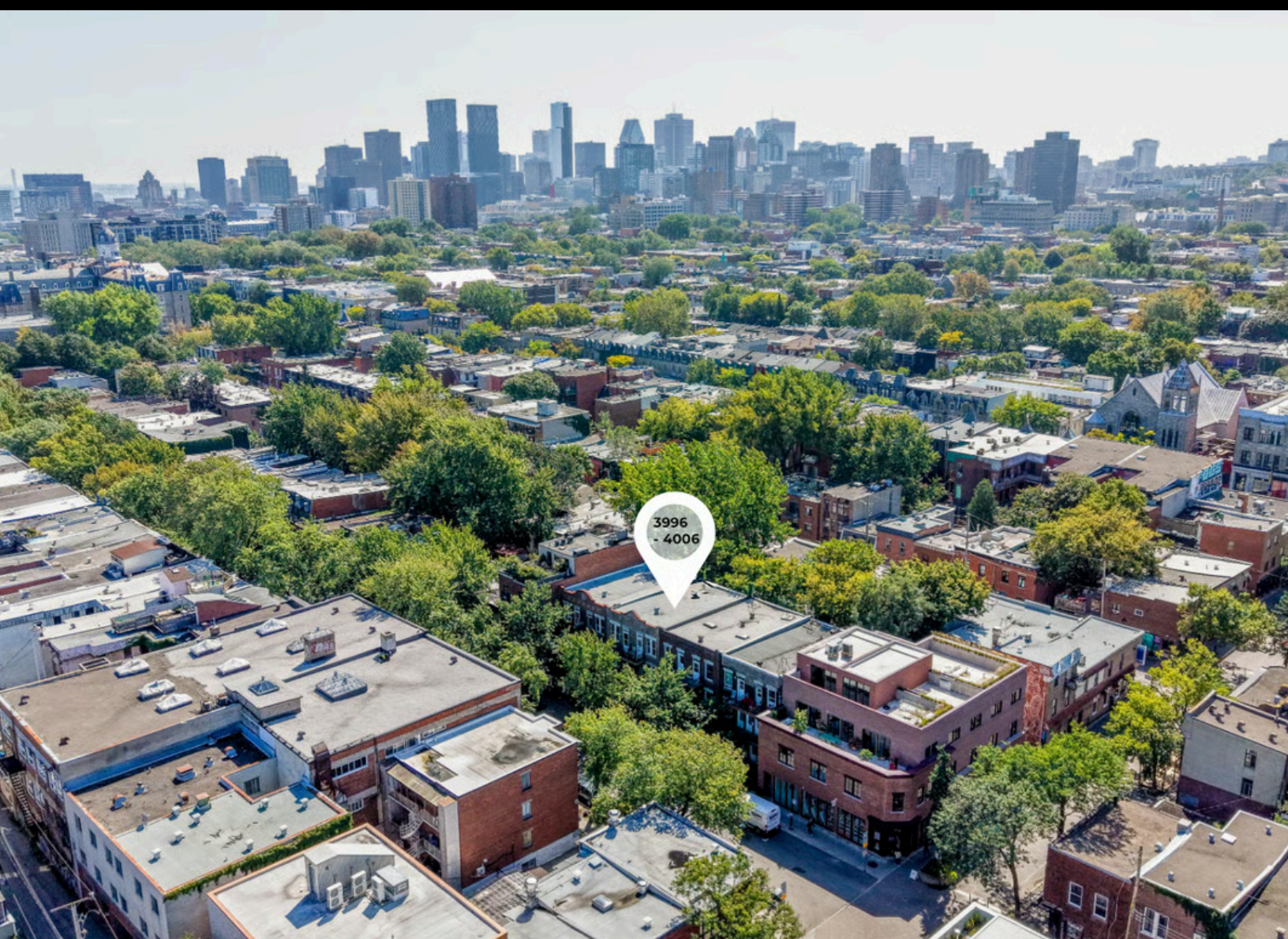


Système de chauffage

Plinthes électriques



3996 - 4006 Berri, Plateau Mont-Royal E



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 338 671

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 331 700 \$

Évaluation municipale du terrain 594 300 \$

Évaluation municipale du bâtiment 737 400 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangée

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1927

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 6 x 4.5 (3.5 doubles salons.)

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

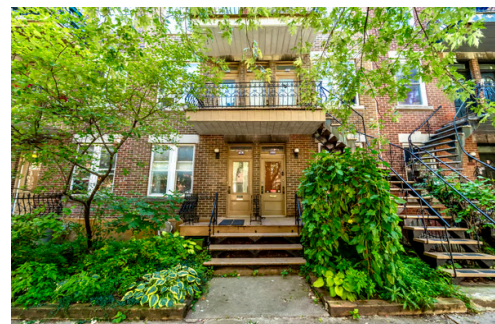
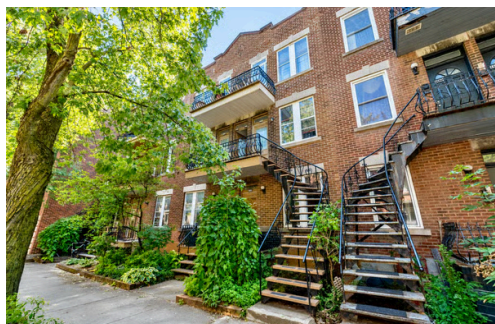
Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Superficie

Superficie terrain 1 939 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Arrière-cour partiellement clôturée (hors périmètre de la propriété)

Condition du toit

Membrane - 2018

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs - À valider

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Année inconnue - À remplacer

Intercom et sonnette

Entrées indépendantes

Condition des fenêtres

Année inconnue - À remplacer

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc et céramique

Plomberie

Cuivre/ABS - À valider

Condition des balcons

Béton avec garde-corps métalliques

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	63 012 \$	100 %	875 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	63 012 \$		875 \$
Vac / M. créances	1 890 \$	3 %	26 \$
RBE	61 122 \$		849 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 750 \$	4,5 %	458 \$
Taxes Municipales	Actuel	8 613 \$	14,1 %	1 436 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 025 \$	1,7 %	171 \$
Assurances	Actuel	3 434 \$	5,6 %	572 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,5 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	6,9 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	611 \$	1 %	102 \$
Dépenses Totales		22 134 \$	36,2 %	3 689 \$
Revenu Net		38 988 \$		6 498 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	651 724 \$	677 380 \$	697 818 \$
TGA de financement	5,08 %	5,47 %	5,31 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,6 %	4,6 %	4,6 %
Amortissement	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	38 988 \$	38 988 \$	38 988 \$
Paieement Hypo. Annuel	37 743 \$	37 589 \$	37 387 \$
Liquidité après hypo	1 245 \$	1 399 \$	1 601 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	723 276 \$		697 620 \$		677 182 \$	
Rendement sur liquidité	0,2 %		0,2 %		0,2 %	
Rendement sur liquidité + capitalisation	1,0 %		0,9 %		0,8 %	
Retour total annuel avec plus-value	de 3,13 %	6,99 %	de 2,91 %	6,65 %	de 2,99 %	6,89 %

CPL
229 200 \$

MRB
21,8

MRN
35,3

TGA
2,8 %

