

4010 SAINT-ZOTIQUE EST ROSEMONT

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Houssem Riahi

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 438-393-6529

✉️ houssem.riahi@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Attaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 8 unités situé au cœur de Rosemont, composé de 8 x 3 ½ de superficie identique et majoritairement en excellent état. L'immeuble a bénéficié de plusieurs travaux et de rénovations esthétiques au fil des années, assurant une bonne qualité d'actif. Tous les frais énergétiques sont assumés par les locataires. Emplacement stratégique, desservi par le réseau d'autobus, à l'intersection du boulevard Pie-IX, et à proximité du Jardin botanique, du Cégep de Rosemont et du métro Saint-Michel. Une opportunité rare offrant un fort potentiel d'optimisation des revenus locatifs, grâce à des logements de qualité et à une forte demande locative.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Près du parc Étienne-Desmarteau, du Collège Jean-Eudes, du Centre de technologie de Rosemont, de l'école primaire Sainte-Bernadette-Soubirous, ainsi que des futures stations de métro Pie-IX et Viau.
- ✓ Les loyers sont nettement inférieurs à la moyenne du marché locatif (moyenne de 595 \$/mois).

PRIX DEMANDÉ :
1 500 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture refaite en gravier blanc en 2016.

Toutes les portes arrière en acier ont été remplacées en 2020.

Réparation de sections de plomberie effectuée en 2018.

Crépi des murs des balcons arrière réparé en 2024.

Réservoirs d'eau chaude remplacés en 2024, 2017 et 2015.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Les logements sont de type 3 ½ avec salon double.

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

3 places à l'arrière

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

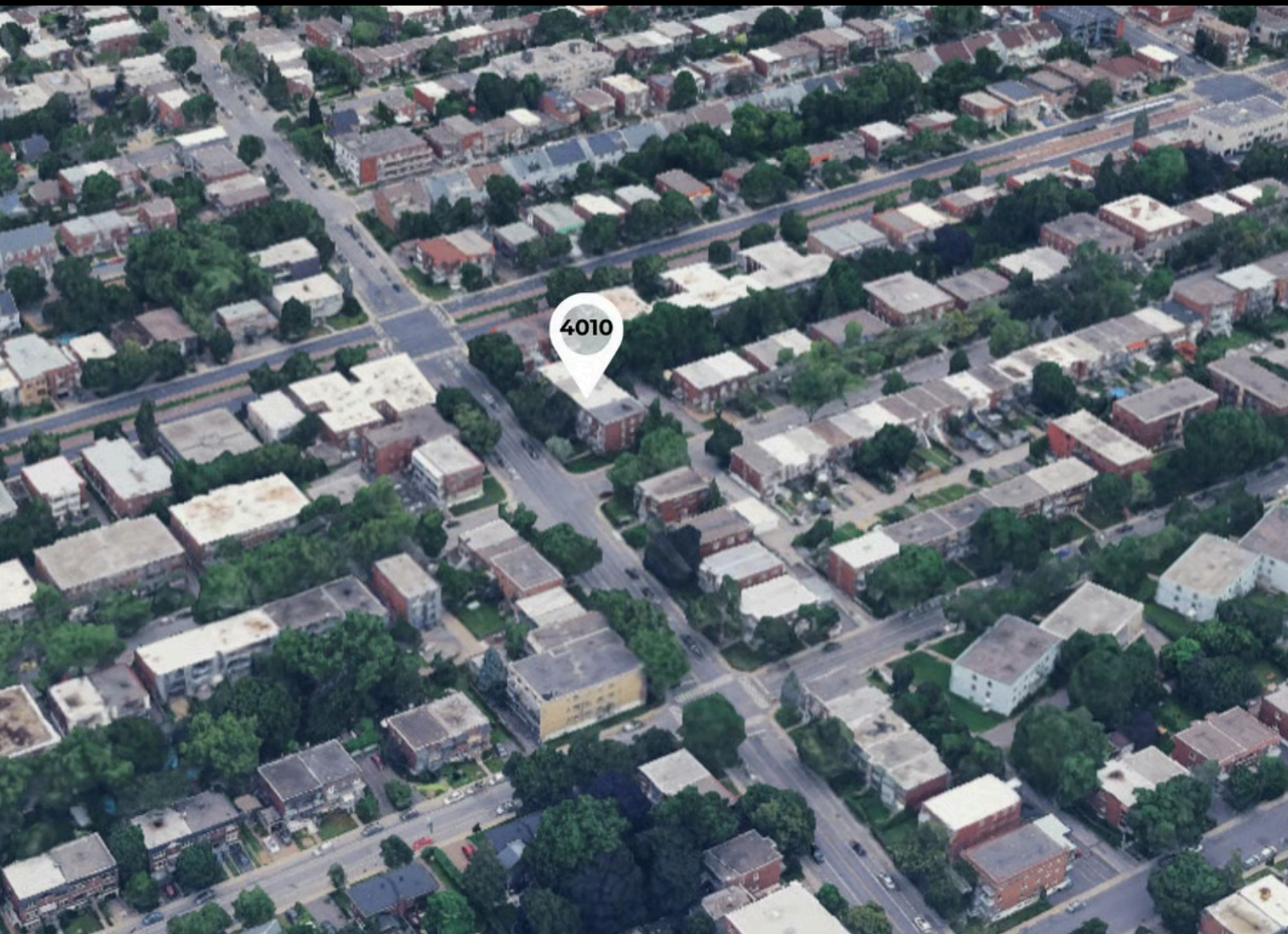


Système de chauffage

Thermostats électroniques



4010 Saint-Zotique Est, Rosemont



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 785 221

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 051 600 \$

Évaluation municipale du terrain 409 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 642 400 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Attaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1954

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée 120 v

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 8 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque logement

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 3 places à l'arrière

Superficie

Superficie terrain 2 936 pi2



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Bon état 2016 | Asphalte et Gravier blanc

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs | 8 x 60 AMP

Étude environnementale

Phase 1 | 2019

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Acier isolé | avant et arrière en 2020

Intercom et sonnette

Intercom avec gâche élect (buzzer)

Condition des fenêtres

Bon état | Coulissantes

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc, vinyle et céramique

Plomberie

Cuivre et PEX | Pluvial et sanitaire: Fonte et ABS

Condition des balcons

Contreplaqué sur structure de métal et garde-corps acier ornemental

Système de chauffage

Thermostats électroniques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	57 120 \$	100 %	595 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	57 120 \$		595 \$
Vac / M. créances	1 714 \$	3 %	18 \$
RBE	55 406 \$		577 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 493 \$	4,5 %	312 \$
Taxes Municipales	Actuel	6 711 \$	12,1 %	839 \$
Taxes Scolaires	Actuel	823 \$	1,5 %	103 \$
Assurances	Actuel	5 635 \$	10,2 %	704 \$
Électricité	Actuel	274 \$	0,5 %	34 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	3,6 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	10,1 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	554 \$	1 %	69 \$
Dépenses Totales		24 090 \$	43,5 %	3 011 \$
Revenu Net		31 316 \$		3 915 \$

FINANCEMENT

	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	578 911 \$	606 479 \$	629 206 \$
TGA de financement	4,60 %	4,91 %	4,73 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	3,9 %	3,9 %	3,9 %
Amortissement	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	31 316 \$	31 316 \$	31 316 \$
Paieement Hypo. Annuel	30 091 \$	30 154 \$	29 998 \$
Liquidité après hypo	1 225 \$	1 162 \$	1 318 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	921 089 \$	893 521 \$	870 794 \$
Rendement sur liquidité	0,1 %	0,1 %	0,2 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	0,8 %	0,7 %	0,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	4,1 %	4,09 %	4,1 %

CPL
187 500 \$

MRB
26,3

MRN
47,9

TGA
2,1 %

