

4086 FOREST MONTREAL-NORD

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Samuel Lapointe

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 450-512-7859



samuel.lapointe@pmml.ca



Eleana Bergeron

Équipe Samuel & Jessika

Courtier Immobilier

📞 438-507-5328



eleana.bergeron@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble détaché de 5 unités composé exclusivement de 5 x 4½, offrant des logements de bonne dimension et bien entretenus. Deux unités ont bénéficié de plusieurs améliorations récentes. L'immeuble profite d'un emplacement stratégique à proximité immédiate du boulevard Pie-IX, offrant un accès facile aux transports en commun, commerces et services du secteur. Les frais de chauffage et d'eau chaude sont à la charge des locataires. La propriété comprend également 6 espaces de stationnement, dont 2 garages. L'immeuble génère de bon revenus et présente un potentiel de croissance additionnel.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Un garage est présentement utilisé par le propriétaire
- ✓ A proximité : Centre Commercial Forest, Maxi, Jean Coutu, Pharmaprix, Restaurants et commerces de proximité sur Pie-IX
- ✓ Bien entretenu au fil des années. Les aires communes ainsi que les portes ont été repeintes récemment.

PRIX DEMANDÉ :
1 215 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

- Unité #2 et #4 ont été rénové avec les améliorations suivantes:
- Cuisine
- Salle de bain
- Plancher
- Nouveaux luminaires DEL
- Nouvelles vanités
- Porte changer

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

5



Nombre de stationnements

6 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques



4086 Forest, Montréal-Nord



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 412 845

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 885 600 \$

Évaluation municipale du terrain 263 400 \$

Évaluation municipale du bâtiment 622 200 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Structure de bois

Année de construction 1964

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 20

Nombre d'unités 5 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

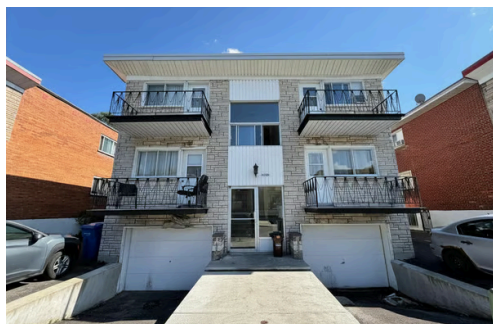
Stationnement

Type de stationnement Garage / Extérieur

Nombre de stationnements 6 espaces

Superficie

Superficie terrain 3 780 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement

Condition du toit

Bonne condition

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Nouvelles vanités

Internet et télécom

À vérifier

Condition des portes

Etat correct

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Coulissantes / Etat correct

Revêtement extérieur

Brique / Pierre

Étude environnementale

N/A

Plomberie

Abs / Pex

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bonne condition

Distance caserne et borne fontaine

A vérifier

Revêtement des planchers

App. #2 et #4 : Vinyle flottant (2026) / Céramique App. #4 (2026)

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	64 560 \$	100 %	1 076 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	64 560 \$		1 076 \$
Vac / M. créances	1 937 \$	3 %	32 \$
RBE	62 623 \$		1 044 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 818 \$	4,5 %	564 \$
Taxes Municipales	Actuel	5 903 \$	9,4 %	1 181 \$
Taxes Scolaires	Actuel	612 \$	1 %	122 \$
Assurances	Actuel	2 024 \$	3,2 %	405 \$
Électricité	Actuel	1 011 \$	1,6 %	202 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon	Estimé	805 \$	1,3 %	161 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	5,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	626 \$	1 %	125 \$
Dépenses Totales		18 549 \$	29,6 %	3 710 \$
Revenu Net		44 074 \$		8 815 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	779 800 \$	530 877 \$
TGA de financement	4,80 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,2 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	44 074 \$	44 074 \$
Paieement Hypo. Annuel	42 550 \$	35 259 \$
Liquidité après hypo	1 524 \$	8 815 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	435 200 \$	684 123 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	1,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,2 %	3,0 %
Retour total annuel avec plus-value	de 3,84 %	12,96 % de 2 % 6,57 %

CPL
243 000 \$

MRB
18,8

MRN
27,6

TGA
3,6 %

