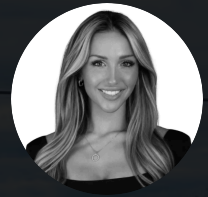


461 - 463 SHORT MONT-BELLEVUE

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

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

6 logements en brique situé sur la rue Short à Sherbrooke, dans le secteur Mont-Bellevue, offrant une diversité d'unités : 2 x 4½, 3 x 3½ et 1 studio (le studio est à reconstruire). La propriété bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité des services, des écoles, du transport en commun et de toutes les commodités. Potentiel d'optimisation!

FAITS SAILLANTS

- ✓ Plusieurs rénovations ont été effectuées au fil des ans.
- ✓ Le Cégep et l'Université de Sherbrooke se trouvent à environ 4 à 5 km.
- ✓ Salle mécanique avec espaces de rangement.
- ✓ Le studio a été démoli en vue d'une reconstruction complète; les travaux de reconstruction demeurent à réaliser, offrant ainsi une possibilité d'optimisation rapide des revenus. L'espace semble avoir anciennement servi de garage, et un pont élévateur hydraulique est toujours présent sur place.
- ✓ 461-2 : Le balcon a été démoli. Bien qu'une porte mène toujours vers l'extérieur, celle-ci a été condamnée à l'aide d'une pièce de bois afin d'empêcher l'accès au toit du studio situé en dessous.

PRIX DEMANDÉ :
725 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rénovation complète du logement 462-2.

Réfection de l'escalier de secours, des balcons et des éléments métalliques.

Construction et réaménagement de la salle technique ainsi que de deux remises.

Démolition intérieure du logement 463-3; les travaux de reconstruction sont actuellement suspendus.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Selon le certificat de localisation: Servitude de passage ($\pm$ 2,44 m au nord) et d'empiètements, soit une partie de la galerie et des marches sur le lot voisin ainsi qu'une clôture partiellement située sur des lots adjacents.

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

4 espaces (2 espaces adjacents sur la rue Short, ainsi que 2 espaces en tandem accessibles par la rue St-Pierre.)

Système d'eau chaude

Chauffe-eaux électriques centralisés

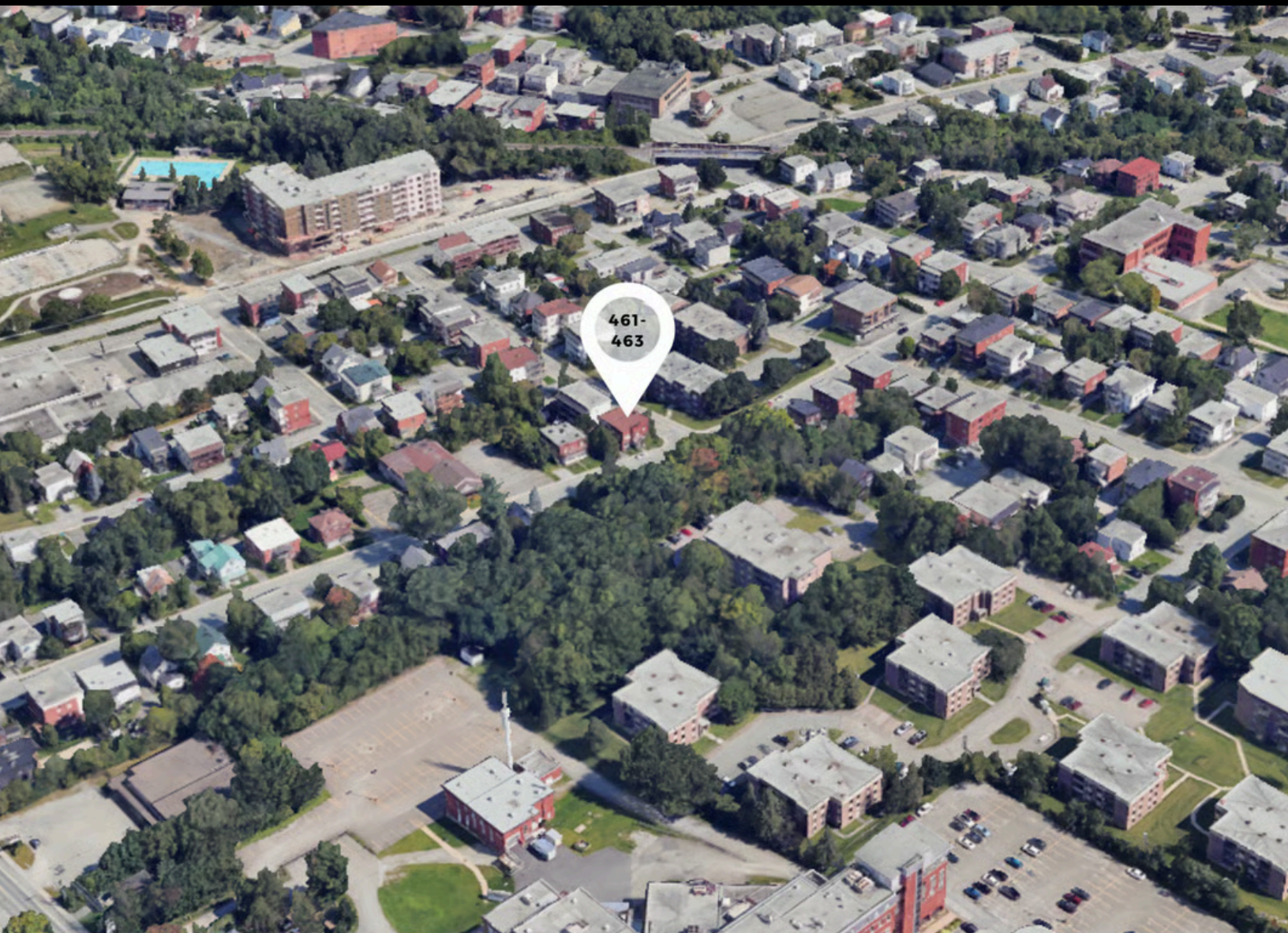


Système de chauffage

Plinthes électriques



461 - 463 Short, Mont-Bellevue



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 031 051

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 477 000 \$

Évaluation municipale du terrain 70 300 \$

Évaluation municipale du bâtiment 406 700 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1940

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Oui, pour les 3,5 et le studio

Nombre de pièces 18

Nombre d'unités 2 x 4.5 + 3 x 3.5 + 1 + Studio

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans les 4.5

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Propriétaire/Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire/Locataires

Images générées par l'intelligence artificielle.

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 4 espaces (2 espaces adjacents sur la rue Short, ainsi que 2 espaces en tandem accessibles par la rue St-Pierre.)

Superficie

Superficie terrain 3 786 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Environ 25 ans

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Environ 25 ans

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Vinyle, bois franc et céramique

Plomberie

Cuivre, ABS, fonte

Condition des balcons

À vérifier

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état (5)

Conditions des salles de bains

Bon état (4) + (1) renovée

Condition du toit

Environ 15 ans

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Chauffe-eaux électriques centralisés

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	61 692 \$	100 %	857 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	61 692 \$		857 \$
Vac / M. créances	1 851 \$	3 %	26 \$
RBE	59 841 \$		831 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 693 \$	4,5 %	449 \$
Taxes Municipales	Actuel	6 685 \$	11,2 %	1 114 \$
Taxes Scolaires	Actuel	317 \$	0,5 %	53 \$
Assurances	Actuel	4 930 \$	8,2 %	822 \$
Électricité	Actuel	4 107 \$	6,9 %	685 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,5 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	7 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	598 \$	1 %	100 \$
Dépenses Totales		25 030 \$	41,8 %	4 172 \$
Revenu Net		34 811 \$		5 802 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	607 118 \$	428 132 \$
TGA de financement	4,87 %	6,10 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,3 %	4,7 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	34 811 \$	34 811 \$
Paieement Hypo. Annuel	33 703 \$	29 009 \$
Liquidité après hypo	1 108 \$	5 802 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	117 882 \$	296 868 \$
Rendement sur liquidité	0,9 %	2,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,3 %	5,1 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	18,56 %	9,96 %

CPL
120 800 \$

MRB
11,8

MRN
20,8

TGA
4,8 %







