

861 - 871 SAINT-PIERRE 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 situé sur la rue Saint-Pierre à Sherbrooke, dans le secteur de Mont-Bellevue, à proximité du centre-ville. Entièrement composé de 4½, la propriété offre une belle opportunité d'investissement avec un logement actuellement vacant, idéal pour optimiser les revenus ou pour un propriétaire occupant. Bien entretenu, il bénéficie d'un emplacement stratégique près des services, des écoles, de l'Université de Sherbrooke et des axes routiers.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Plusieurs réparations et améliorations ont été effectuées récemment, notamment des travaux de plomberie, la réfection de certaines alcôves de bain ainsi que des travaux électriques à divers endroits de l'immeuble.
- ✓ Le Cégep et l'Université de Sherbrooke se trouvent à environ 4 à 5 km.
- ✓ Salle mécanique avec espaces de rangement.

PRIX DEMANDÉ :
1 020 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Remplacement de la structure, des garde-corps et de la toiture des galeries.

Remplacement de deux chauffe-eau.

Réparations partielles de la plomberie.

Rénovation de la salle de bain du 863.

Remplacement du plancher du 865.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Empiètements selon le certificat de localisation : trottoir de la ville au nord, entrée en gravier, bloc de béton, conteneur à déchets, remise, plateforme en bois et clôture au sud.

Un empiètement du voisin sur la rue St-Pierre a été constaté. Toutefois, la situation a déjà été adressée et les correctifs nécessaires sont en cours de réalisation.

Un cabanon est actuellement situé en partie sur le terrain du 861-871 St-Pierre et en partie sur le terrain voisin. Sa relocalisation complète sur le terrain du 861-871 St-Pierre est prévue prochainement afin d'en assurer l'usage et le contrôle exclusifs.

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

6

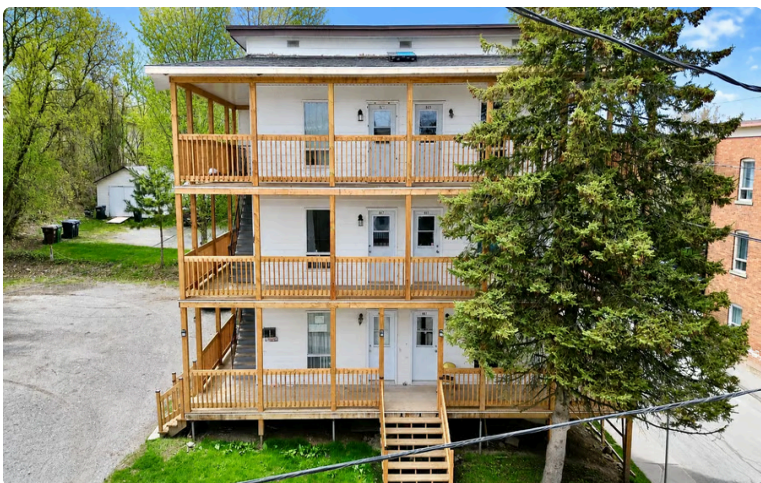


Nombre de stationnements

Vaste

Système d'eau chaude

Chauffe-eaux électriques centralisés au sous-sol

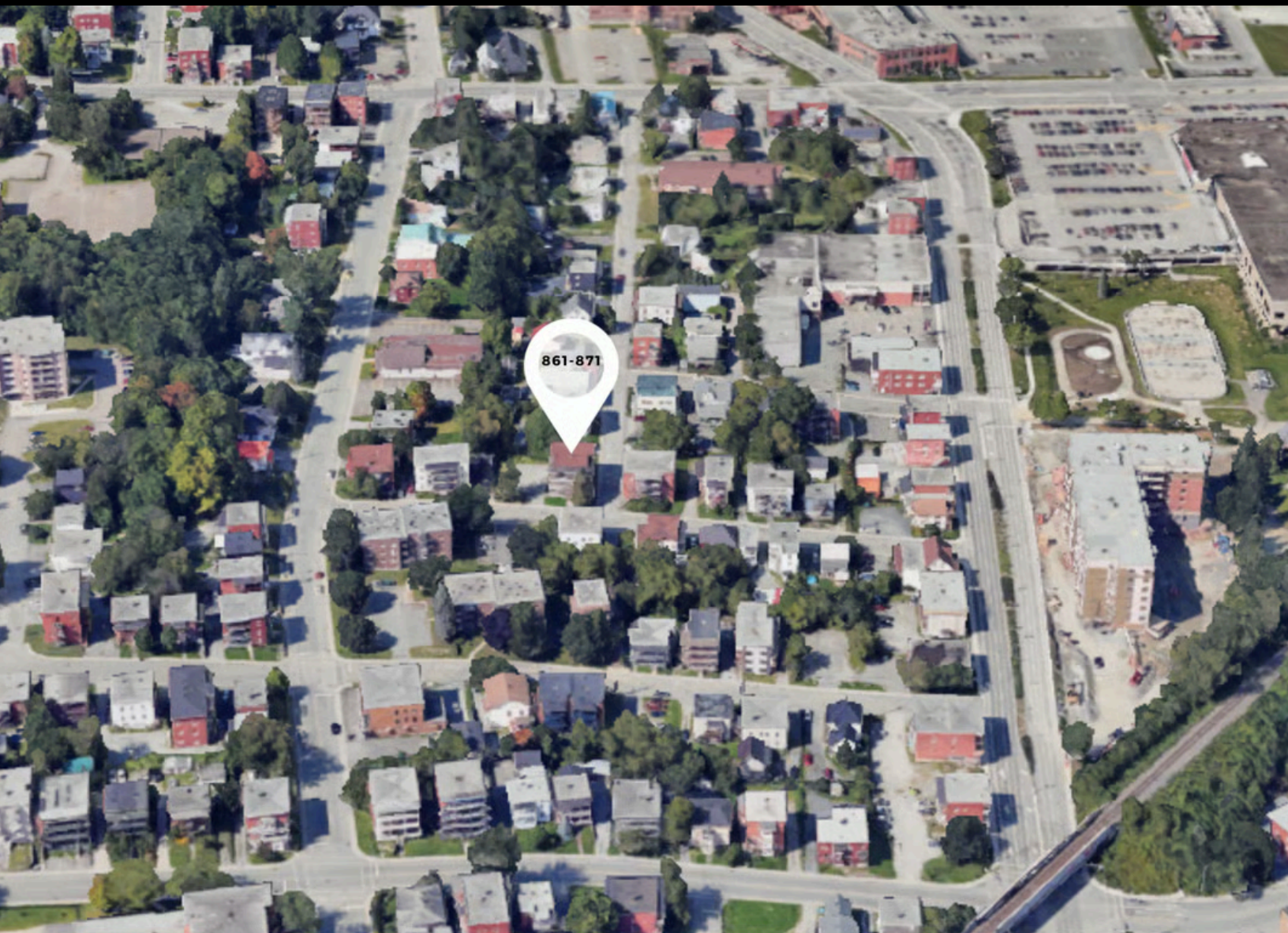


Système de chauffage

Plinthes électriques



861 - 871 Saint-Pierre, Mont-Bellevue



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 031 027

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 584 000 \$

Évaluation municipale du terrain 139 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 445 000 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Bois

Année de construction 1920

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 24

Nombre d'unités 6 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires/Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Locataires/Propriétaire

Images générées par l'intelligence artificielle.

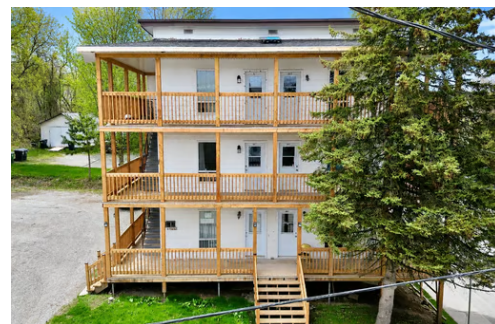
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements Vaste

Superficie

Superficie terrain 8 503 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Âge estimé: > 25 ans

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Âge estimé: > 25 ans

Revêtement extérieur

Aluminium

Revêtement des planchers

Remplacement partiel en 2025
(plancher du 865)

Plomberie

Cuivre/ABS - À vérifier

Condition des balcons

Réfection des galeries 2025

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

6 cuisines en état moyen à bon

Conditions des salles de bains

3 salles de bains moyen, 3 bon
dont 1 (863) rénovée en 2025

Condition du toit

Membrane élastomère

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Chauffe-eaux électriques
centralisés au sous-sol

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N/A

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	79 440 \$	100 %	1 103 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	79 440 \$		1 103 \$
Vac / M. créances	2 383 \$	3 %	33 \$
RBE	77 057 \$		1 070 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 468 \$	4,5 %	578 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 583 \$	9,8 %	1 264 \$
Taxes Scolaires	Actuel	408 \$	0,5 %	68 \$
Assurances	Actuel	6 226 \$	8,1 %	1 038 \$
Électricité	Actuel	1 732 \$	2,2 %	289 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,9 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	5,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	771 \$	1 %	128 \$
Dépenses Totales		25 887 \$	33,6 %	4 315 \$
Revenu Net		51 170 \$		8 528 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	867 000 \$	629 324 \$
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	51 170 \$	51 170 \$
Paieement Hypo. Annuel	48 109 \$	42 641 \$
Liquidité après hypo	3 060 \$	8 528 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	153 000 \$	390 676 \$
Rendement sur liquidité	2,0 %	2,2 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	7,8 %	5,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	21,18 %	10,9 %

CPL
170 000 \$

MRB
12,8

MRN
19,9

TGA
5 %





