

3845-3853 Claude

1,540,000 \$

Verdun

5 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU BRUT EFFECTIF	77,755 \$
TOTAL DÉPENSES	19,163 \$
REVENU NET	58,593 \$
MRB	19.21
MRN	26.28
ÉVALUATION MUNICIPALE	933,500 \$

COÛT PAR UNITÉ

308,000 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

3.80 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

0.96 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

1.79 %

Faits Saillants

- Propriété idéale pour investisseur ou propriétaire-occupant
- 1 x 5 ½ et 4 x 3 ½, 3 stationnements, cour arrière de 700 pc
- Emplacement de choix au cœur du quartier animé de Verdun
- À quelques pas de la rue Wellington et du métro De l'Église
- Près du parc Arthur-Therrien, Plage de Verdun, et Marché Atwater
- Walk Score: 93 et Bike Score: 95
- 3 unités sur 5 entièrement rénovées en 2021-2022
- Grand 5 ½ rénové de 1 200 pc au rez-de-chaussée
- Chauffage et eau chaude électrique à la charge des locataires
- Grand potentiel d'augmentation des loyers des 2 unités non rénovées
- Qualifié pour un financement avantageux SCHL APH Sélect
- Incroyable opportunité d'investissement dans secteur de choix!



3845-3853 Claude

1,540,000 \$

Verdun

5 unités



Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	4
2 chambres	4 ½	0
3 chambres	5 ½	1
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités	5	



Commercial

Commercial

Total Unités

Stationnement

Stationnement	3
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	3

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	1154357
Type d'Immeuble	Attaché
Nb. Étages	3
Année Construction	1931
Superficie Lot	293 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Dans logements
Sécheuse	Dans logements
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans tous les logeme
Entr. Lave-Vaiss.	Dans certains logeme
Piscine	Aucun
Meublé	Unités rénovées : 5 él
Air Climatisé	Unités rénovées : A/C
Sous-Sol	Vide sanitaire
Foyer	Aucun
Intercom	Aucun

Emplacement

Artère Principale	Rue Wellington
Intersection	Hickson
Commerces	Promenades Wellington
Station de Métro	Métro Verdun et De l'Église
Autobus	58, 61, 108, 350
École	Concordia, McGill, UQAM
Hôpital	CUSM
Attraction	Plage de Verdun, Canal Lachi

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Asphalte et gravier (juillet 2017) Garantie de 10 ans
Fenêtres	
Balcons	Balcons avant du RDC et 2e étage remplacés en fibre de verre (juin 2020) Escaliers avant en aluminium remplacé (2020)
Murs Extérieurs	
Électricité	Panneaux 100AMP dans les logements
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires 3845, 3849 et 3853 bénéficient d'unités d'air climatisé murales
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun
Garage	3 stationnements extérieurs
Salles de Bain	3845, 3849 et 3853 : Complètement rénovés, nouvelle cuisine, nouvelle salle de bain, A/C mural
Cuisines	3845, 3849 et 3853 : Complètement rénovés, nouvelle cuisine, nouvelle salle de bain, A/C mural
Certificat de Localisation	Martin Lavoie - 2020-11-30
Rapport Environnemental	Aucun

Notes

- Zonage : H1-H3 | Jusqu'à 12 logements | Zone 02-67
- 3 logements sur 5 ont été complètement rénovés en 2021-2022
- Cours arrière de 700 pi2 avec usage exclusif par le locataire du 3845 au rez-de-chaussée
- Possibilité de qualifier pour un financement SCHL APH SÉLECT avantageux selon le critère de l'efficacité énergétique

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

3845-3853 Claude

1,540,000 \$

Verdun

5 unités

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$		
Studio	1 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
1 chambre	3 ½	4	80%	1,108 \$	53,160 \$	66%
2 chambres	4 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
3 chambres	5 ½	1	20%	2,250 \$	27,000 \$	34%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	3.90	5		1,336 \$	80,160 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial				
Total				

REVENU	\$	%	Par Unité	Notes	
Revenus - Résidentiel	5	80,160 \$	100%	16,032 \$	
Revenus - Commercial		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	3	0 \$	0%	0 \$	Inclus dans les baux
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		80,160 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		2,405 \$	3.0%	481 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		77,755 \$			
DÉPENSES					
Taxes - Municipale		5,563 \$	7.2%	1,113 \$	2023 facture
Taxes - Scolaires		720 \$	0.9%	144 \$	2023-2024 facture
Taxes - Eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Spéciale		0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel		0 \$	0.0%	0 \$	
Électricité		0 \$	0.0%	0 \$	
Assurances		4,200 \$	5.4%	840 \$	Estimé
Déneigement / Pelouse		0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures		0 \$	0.0%	0 \$	
Location - Chauffe eau		0 \$	0.0%	0 \$	
Téléphone / Intercom		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre		0 \$	0.0%	0 \$	
Réparation & Maintenance		3,050 \$	3.9%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Poêles & Frigos		1,250 \$	1.6%	250 \$	5 électros + A/C (3 appartements)
Superintendant - Concierge		1,075 \$	1.4%	215 \$	SCHL normalisé
Administration		3,305 \$	4.3%	661 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense		0 \$	0.0%	0 \$	
TOTAL DÉPENSES		19,163 \$	24.6%	3,833 \$	
REVENU NET		58,593 \$	75.4%		

3845-3853 Claude

1,540,000 \$

Verdun

5 unités

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (100 pts)		SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)	
PRIX DEMANDÉ	1,540,000 \$		1,540,000 \$		1,540,000 \$	
MONTANT DU PRÊT	985,000 \$	64.0 %	925,000 \$	60.1 %	785,000 \$	51.0 %
Créancier	SCHL APH Select		SCHL APH Select		SCHL estimé	
Taux	5.00 %		5.00 %		5.00 %	
Amortissement	50		40		40	
Terme	5		5		5	
Date Expiration						
Païement Mensuel	4,438 \$		4,429 \$		3,759 \$	
Couverture de Dette	1.10		1.10		1.30	
COMPTANT À L'ACHAT	555,000 \$	36.0 %	615,000 \$	39.9 %	755,000 \$	49.0 %

RENTABILITÉ

Revenu Net	58,593 \$	58,593 \$	58,593 \$
Coût Annuel de la Dette	53,252 \$	53,147 \$	45,103 \$
Liquidités	5,340 \$	5,445 \$	13,489 \$
Retour sur Liquidités	0.96 %	0.88 %	1.78 %
Retour sur Investissement	1.79 %	2.11 %	2.63 %
M.R.B.	19.21	19.21	19.21
M.R.N.	26.28	26.28	26.28
Coût par Unité	308,000 \$	308,000 \$	308,000 \$
TGA	3.80 %	3.80 %	3.80 %

COÛT PAR UNITÉ

308,000 \$

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

0.96 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

1.79 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

3.80 %

Notes

- Option 1: Nouveau financemnet SCHL APH Sélect selon le critère de l'efficacité énergétique (100 pts).
- Option 2: Nouveau financemnet SCHL APH Sélect selon le critère de l'efficacité énergétique (50 pts).
- Option 3 : Nouveau financement SCHL régulier aux conditions actuelles du marché.

3845-3853 Claude

Verdun

5 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
1		3845	5.5	2,250 \$	2,600 \$	350 \$	1,200	1.88 \$	
2		3847	3.5	1,000 \$	1,500 \$	500 \$	550	1.82 \$	
3		3849	3.5	1,350 \$	1,500 \$	150 \$	550	2.45 \$	
3		3851	3.5	830 \$	1,500 \$	670 \$	550	1.51 \$	
2		3853	3.5	1,250 \$	1,500 \$	250 \$	550	2.27 \$	
P		Parking	Parking	0 \$	125 \$	125 \$		0.00 \$	
P		Parking	Parking	0 \$	125 \$	125 \$		0.00 \$	
P		Parking	Parking	0 \$	125 \$	125 \$		0.00 \$	

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Moyenne des Appartements pi2 moyen \$/pi2
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	5 Unités	6,680 \$	80,160 \$	8,600 \$	103,200 \$	1,920 \$	23,040 \$	3.90
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	375 \$	4,500 \$	375 \$	4,500 \$	680
GRAND TOTAL		6,680 \$	80,160 \$	8,975 \$	107,700 \$	2,295 \$	27,540 \$	1.96 \$

Résidentiel - Liste des Loyers

Statistiques

3845-3853 Claude

Verdun

5 unités

RÉSIDENTIEL

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$		
Studio	1 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	4	1,108 \$	830 \$	1,350 \$	4,430 \$	53,160 \$	1,500 \$	6,000 \$	72,000 \$	393 \$	1,570 \$	18,840 \$		
2 chambres	4 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
3 chambres	5 ½	1	2,250 \$	2,250 \$	2,250 \$	2,250 \$	27,000 \$	2,600 \$	2,600 \$	31,200 \$	350 \$	350 \$	4,200 \$		
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	3.90	5	1,336 \$			6,680 \$	80,160 \$	1,720 \$	8,600 \$	103,200 \$	384 \$	1,920 \$	23,040 \$		

SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché				
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$		
Garage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Stationnement		3	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	125 \$	375 \$	4,500 \$	125 \$	375 \$	4,500 \$		
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L:	S:				0 \$	0 \$		0 \$	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL						0 \$	0 \$		375 \$	4,500 \$		375 \$	4,500 \$		

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
	5	1,336 \$	6,680 \$	80,160 \$
Total	5	1,336 \$	6,680 \$	80,160 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	1	2,250 \$	2,250 \$	27,000 \$
2	2	1,125 \$	2,250 \$	27,000 \$
3	2	1,090 \$	2,180 \$	26,160 \$
TOTAL	5	1,336 \$	6,680 \$	80,160 \$

3845-3853 Claude

Verdun

5 unités

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR UNITÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel		
				Min	Max	Moyenne	\$/unité	\$/unité	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	4	550 pi2	830 \$	1,350 \$	1,108 \$	1,500 \$	393 \$	1,570 \$	18,840 \$
2 chambres	4 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
3 chambres	5 ½	1	1,200 pi2	2,250 \$	2,250 \$	2,250 \$	2,600 \$	350 \$	350 \$	4,200 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	3.90	5	680 pi2			1,336 \$	1,720 \$	384 \$	1,920 \$	23,040 \$

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR PIED CARRÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel
				Min	Max	Moyenne	\$/pi2	\$/pi2
Studio	1 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
1 chambre	3 ½	4	550 pi2	1.51 \$	2.45 \$	2.01 \$	2.73 \$	0.71 \$
2 chambres	4 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
3 chambres	5 ½	1	1,200 pi2	1.88 \$	1.88 \$	1.88 \$	2.17 \$	0.29 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
TOTAL	3.90	5	680 pi2			1.96 \$	2.53 \$	0.56 \$

EMPLACEMENT

3845-3853 CLAUDE

La propriété est idéalement située au cœur de Verdun, près du métro De L'Église, de la Promenade Wellington et du Marché Atwater.



Métro
De L'Église
900 m
(~10 min.)



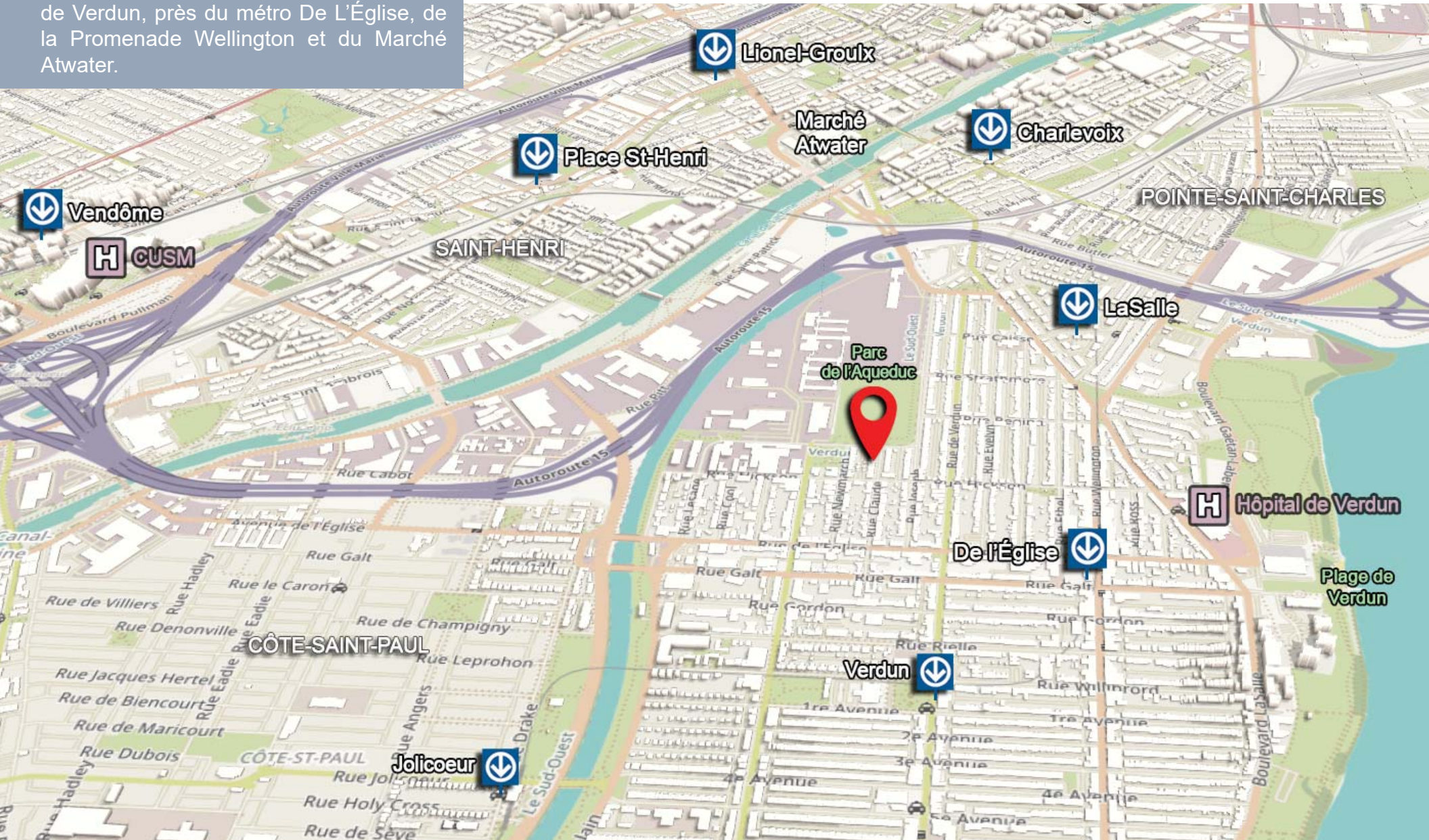
Parc Arthur-
Therrien Plage
de Verdun
(~15 min.)



Marché
Atwater
1.8 km
(~22 min.)



Accès rapide à
l'Autoroute 15 et au
Pont Champlain



EMPLACEMENT

3845-3853 CLAUDE



POINTE-SAINT-CHARLES

ILE-DES-SOEURS



Plage de Verdun

Hôpital de Verdun **H**

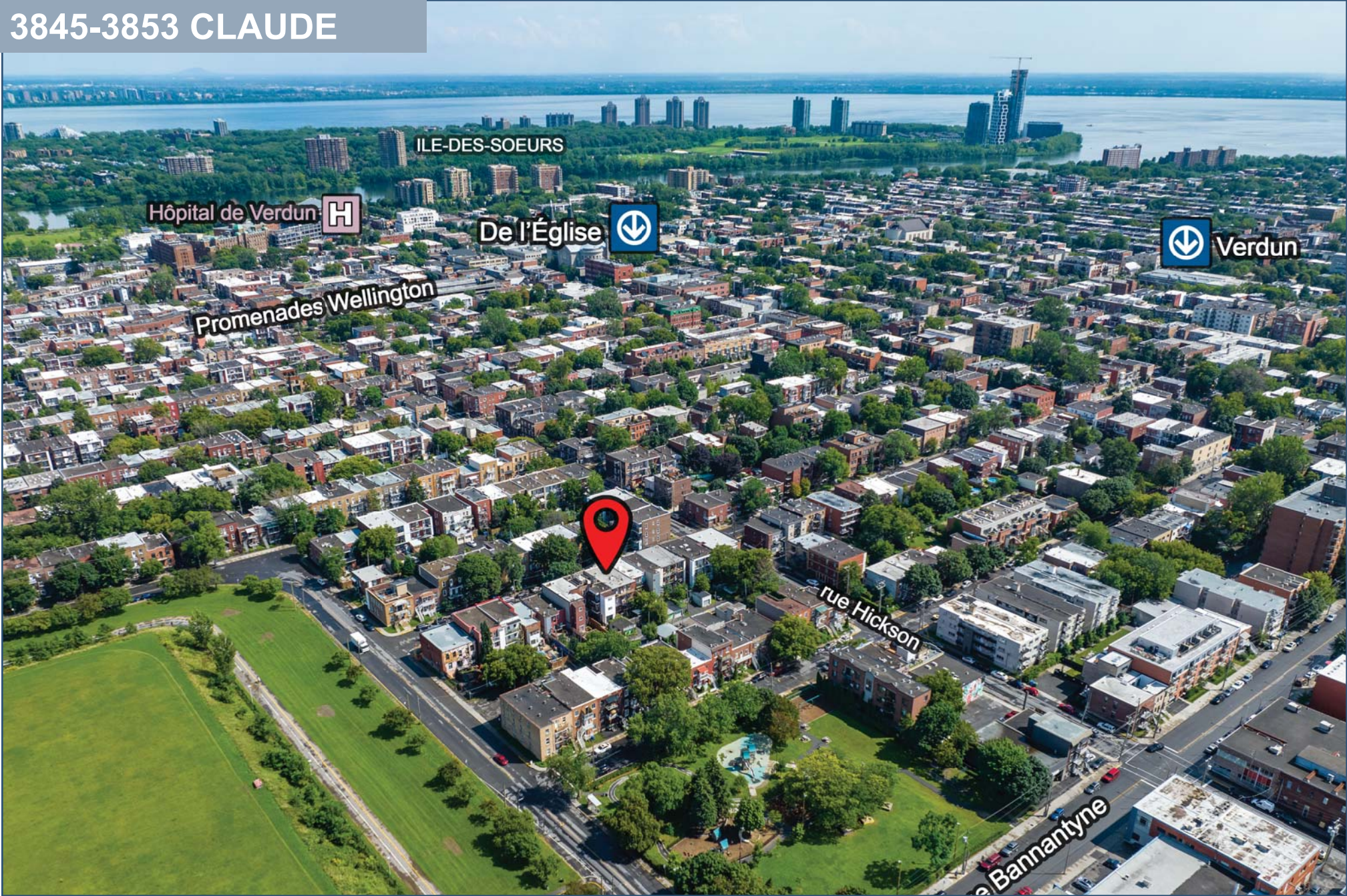
De l'Église 



rue Hickson

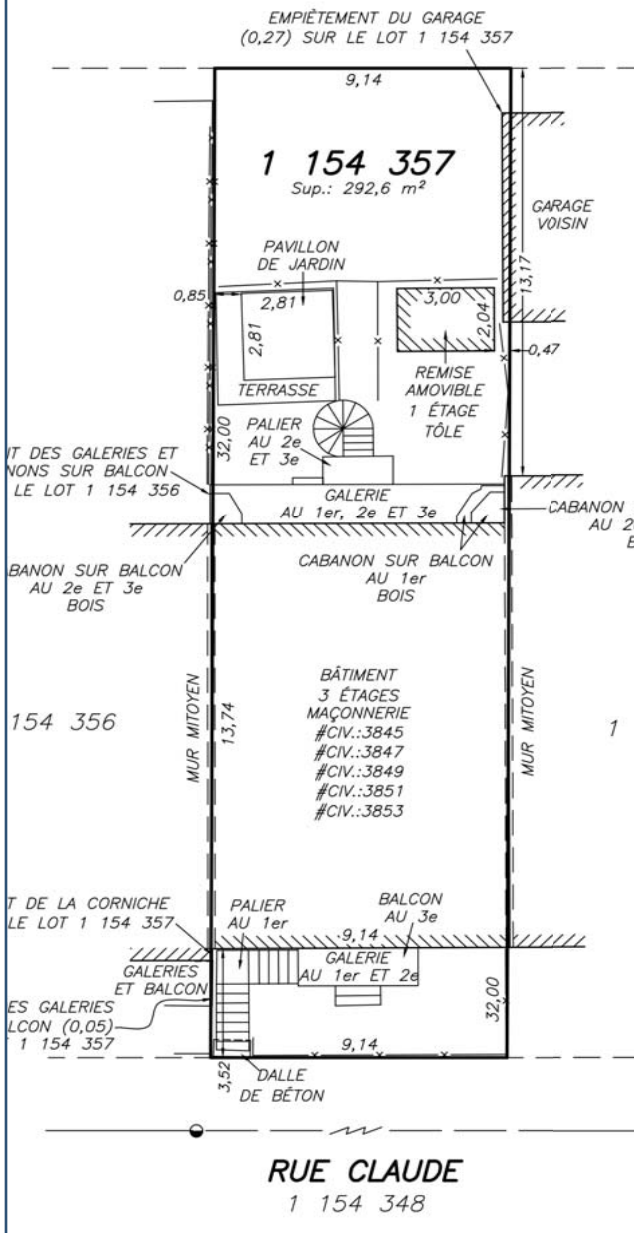
EMPLACEMENT

3845-3853 CLAUDE



CERTIFICAT DE LOCALISATION

3845-3853 CLAUDE



01



02



03



04



05



06



07



08



09



DÉCLARATIONS

3845-3853 CLAUDE

DÉCLARATIONS

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le Vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue par des sources jugées fiables mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite à l'exactitude des informations contenues dans la présente et va de même concernant les erreurs, les omissions, les changements de prix, la location ou d'autres conditions, un retrait sans préavis et toute condition d'inscription spéciales imposées par le(s) propriétaire(s). Dans le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la propriété (ou des propriétés) en question.

COURTIER EXCLUSIF

Les services IMMEUBLES GLORIA INC. (l'« AGENCE ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de l'Immeuble. Le Courtier agit strictement en tant que courtier pour le Vendeur et non pas pour le promettant acheteur. Le promettant acheteur reconnaît avoir été avisé que le Courtier représente uniquement les intérêts du Vendeur, mais doit accorder un traitement équitable au promettant acheteur. Le promettant acheteur reconnaît également avoir été informé de son droit de se faire représenter par un autre courtier immobilier par voie de contrat de courtage achat.

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFORMATION SUR CETTE PROPRIÉTÉ.



Michel Knot
Président
Courtier Immobilier, DA
514.683.6666 x101
michel@immeublesgloria.com



Marc-André Knot, CPA
Courtier Immobilier Commercial
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



IMMEUBLES GLORIA INC.
Agence Immobilière