

101 DU LAC ROCK FOREST/SAINT-ELIE

49 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉ jessika.lahaie@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Découvrez ce complexe multi résidentiel unique de 49 logements, exceptionnellement situé en bordure du Lac Magog, offrant une vue imprenable dans un environnement unique. Entretenu avec soin par les mêmes propriétaires depuis 2012, l'immeuble témoigne d'une gestion rigoureuse et d'un entretien constant. Plusieurs rénovations majeures ont été effectuées au fil des années. L'immeuble est composé de 7 x 5.5, 36 x 4.5, 6 x 3.5. Les frais énergétiques sont à la charge des locataires à l'exception de deux 3.5. Une occasion rare d'acquérir un immeuble de prestige dans un secteur prisé où la demande locative ne cessera de croître.

FAITS SAILLANTS

- ✓ On y retrouve une petite salle d'entraînement, une buanderie, un bureau, ainsi qu'un espace d'entreposage réservé aux propriétaires.
- ✓ Terrain de plus de 83 000 pieds carrés, offrant un vaste stationnement et de superbes espaces verts soigneusement aménagés.
- ✓ Adapté pour les personnes à mobilité réduite, grâce à ses trottoirs d'accès et son ascenseur.
- ✓ Accès direct à l'eau avec quai privé offrant dix emplacements pour embarcations.

PRIX DEMANDÉ :
10 995 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

13 logements refaits à neuf – Au fil des années

Maçonnerie

Modernisation des espaces communs

Remplacement d'une bonne partie des réservoirs d'eau chaude (2026)

Améliorations au garage extérieur (2025)

Installation nouvel intercom (2022)

Installation système de caméras (2020)

Remplacement du cylindre hydraulique de l'ascenseur (2020)

Modernisation du système incendie (2019)

Toiture (2017)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Il y a des gicleurs pour l'extérieur et la pompe est dans le lac.

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

Quelques contrats de services sont en vigueur pour la propriété (internet pour intercom, alarme, enviro connexion, terminix, quai, pelouse, déneigement, etc.)

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

49



Nombre de stationnements

72

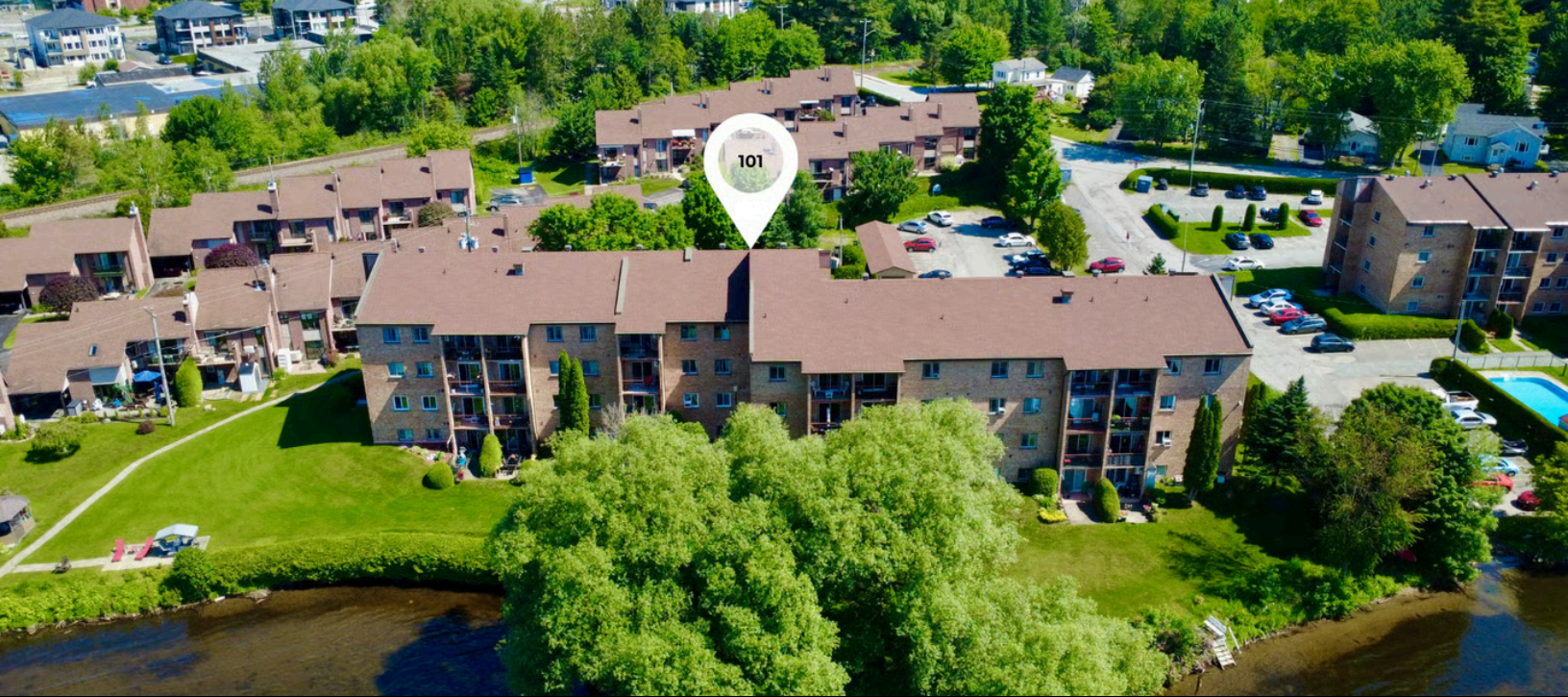
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants - Récents



Système de chauffage

Plinthes électriques



101 du Lac, Rock Forest/Saint-Elie



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 799 835

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 7 089 600\$

Évaluation municipale du terrain 1 806 000\$

Évaluation municipale du bâtiment 5 283 600\$

Construction

Nombre d'étages 4

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique, bois et béton

Année de construction 1986

Grand garage 60 x 15 et entrepôt avec quai de +/- 145 pieds

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS

Condition du toit Bardeaux d'asphalte - 2017

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Bon état en béton

Condition des fenêtres PVC, Coulissante - D'origine

Conditions des cuisines Bon état en mélamine

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Céramique , Linoléum , Plancher flottant , Tapis

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteur d'incendie relié à la centrale avec système caméra sur le wifi

Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre d'unités 7 x 5.5, 36 x 4.5, 6 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataire sauf deux 3.5

Responsabilité de l'eau chaude Locataire sauf deux 3.5

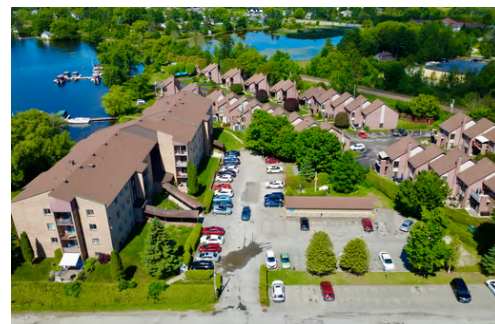
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 72

Superficie

Superficie terrain 83 004 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte - 2017

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants -
Récents

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui

Internet et télécom

Internet seulement pour
l'intercom et caméras

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Interphone

Condition des fenêtres

PVC, Coulissante - D'origine

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Céramique , Linoléum , Plancher
flottant , Tapis

Plomberie

Cuivre, ABS

Condition des balcons

Bon état en béton

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état en mélamine

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	595 608 \$	98,6 %	1 013 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement	8 000 \$	1,3 %	14 \$
Buanderie	500 \$	0,1 %	1 \$
Revenus Totaux	604 108 \$		1 027 \$
Vac / M. créances	18 123 \$	3 %	31 \$
RBE	585 985 \$		997 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	29 299 \$	5 %	598 \$
Taxes Municipales	Actuel	80 797 \$	13,8 %	1 649 \$
Taxes Scolaires	Actuel	5 270 \$	0,9 %	108 \$
Assurances	Actuel	17 986 \$	3,1 %	367 \$
Électricité	Actuel	7 320 \$	1,2 %	149 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur	Estimé	3 600 \$	0,6 %	73 \$
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	19 600 \$	3,3 %	400 \$
Entretien	Normalisé	34 300 \$	5,9 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	5 860 \$	1 %	120 \$
Dépenses Totales		204 032 \$	34,8 %	4 164 \$
Revenu Net		381 953 \$		7 795 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	7 187 930 \$	4 670 792 \$
TGA de financement	4,52 %	6,13 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	3,78 %	4,35 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	381 953 \$	381 953 \$
Paieement Hypo. Annuel	367 429 \$	305 562 \$
Liquidité après hypo	14 524 \$	76 390 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	3 807 070 \$	6 324 208 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	1,2 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,6 %	2,9 %
Retour total annuel incluant plus-value	de 5,08 %	17,25 % de 3,74 % 9,39 %

CPL
224 400 \$

MRB
18,2

MRN
28,8

TGA
3,5 %





