

**131-135 RUE SAINTE-CATHERINE
MAGOG**
8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutive

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

Cet immeuble de 8 logements est composé de 7 x 3.5 et 1 x 1.5, dont 4 entièrement rénovés et certains sur 2 étages! Il a été construit en 1984 et est situé à quelques pas du centre-ville de Magog. Le chauffage et l'eau chaude sont électriques et les frais sont assumés par le propriétaire pour 2 unités. Idéal pour un financement en APH Sélect efficacité énergétique (voir scénario de la fiche)!

FAITS SAILLANTS

- ✓ Situé à proximité du lac et de l'ensemble des services offerts sur la rue Principale.
- ✓ L'immeuble se trouve à distance de marche de l'hôpital de Magog.
- ✓ Il offre un beau potentiel d'optimisation pour les unités non rénovées.
- ✓ Les logements, bien divisés, favorisent une mise en location facile et efficace.

PRIX DEMANDÉ :
1 325 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture : 2021

Balcons partiellement rénovés : 2022

Rénovation complète de 4 logements sur 8 : 2022–2023

Système incendie : 2023

Réfection du système d'eau et de l'électricité, internet ainsi que de quelques réservoirs indépendants : 2022

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Contrat avec Cogeco et Wifi Plex pour l'internet.

Un total de 20 électroménagers est fourni et inclus aux baux de quatre logements.

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

Dossier au TAL pour non paiement #2

Responsabilité des électros

Locataires: 4, Propriétaire: 4

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

7

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants - 2018, 2021

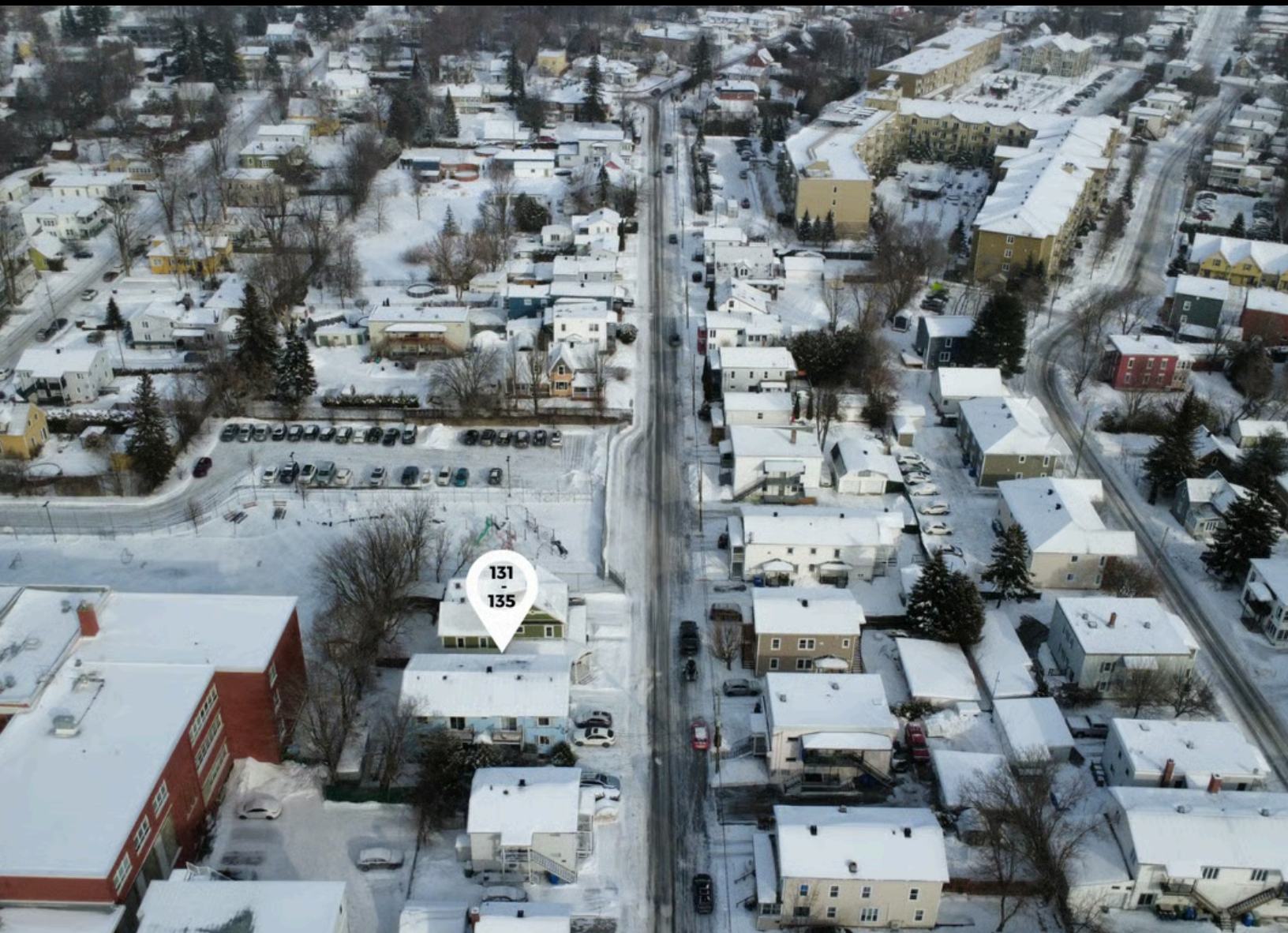


Système de chauffage

Plinthes électriques



131-135 Rue Sainte-Catherine, Magog



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 142 830

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 658 800 \$

Évaluation municipale du terrain 98 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 560 800 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1984

Remises extérieures

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui - À jour

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 22

Nombre d'unités 7 x 3,5 et 1 x 1.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires: 4, Propriétaire: 4

Responsabilité du chauffage Locataires: 6, Propriétaire: 2

Responsabilité de l'eau chaude Locataires: 6, Propriétaire: 2

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 7

Superficie

Superficie terrain 5 805 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

À l'arrière

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte - Bon état | 2021

Entente concierge

Oui, entente verbale #5: 1 mois gratuit/année (Déneigement manuel et poubelles)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants - 2018, 2021

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui - Phase 1 (Juillet 2022 et 2013)

Internet et télécom

Internet

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Fenêtres à refaire

Revêtement extérieur

Vnyle

Revêtement des planchers

Vinyl, flottant - À vérifier

Plomberie

Cuivre / ABS / PEX

Condition des balcons

Bois, partiellement rénovés 2022

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

4/8 rénovées

Conditions des salles de bains

4/8 rénovées

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	94 548 \$	100 %	985 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	94 548 \$		985 \$
Vac / M. créances	2 836 \$	3 %	30 \$
RBE	91 712 \$		955 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	4 127 \$	4,5 %	516 \$
Taxes Municipales	Estimé	10 087 \$	11 %	1 261 \$
Taxes Scolaires	Actuel	420 \$	0,5 %	53 \$
Assurances	Actuel	1 948 \$	2,1 %	244 \$
Électricité	Actuel	2 430 \$	2,6 %	304 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon	Actuel			
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	2,2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	6,1 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	1 448 \$	1,6 %	181 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	917 \$	1 %	115 \$
Dépenses Totales		28 978 \$	31,6 %	3 622 \$
Revenu Net		62 734 \$		7 842 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Coventionnel
Montant du prêt maximum	1 078 622 \$	729 768 \$
TGA de financement	4,94 %	6,45 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,4 %	4,85 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Coventionnel
Revenu net	62 734 \$	62 734 \$
Paieement Hypo. Annuel	60 573 \$	50 187 \$
Liquidité après hypo	2 161 \$	12 547 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	246 378 \$	595 232 \$
Rendement sur liquidité	0,9 %	2,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	5,3 %	4,7 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	16,03 %	9,16 %

CPL
165 600 \$

MRB
14

MRN
21,1

TGA
4,7 %



