

14880 GOUIN OUEST SAINTE-GENEVIÈVE

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Vanessa Calero

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 514-924-6174

✉️ vanessa.calero@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Situé sur la fameuse artère Gouin, cet immeuble propose un investissement stratégique de 8 logements dont 4 x 4 ½ et 4 x 3 ½. Étant à quelques minutes de voiture du centre d'achat Fairview et l'autoroute 40, tous les logements sont loués, l'immeuble est très bien entretenue, il y a possibilité de louer deux places de stationnements supplémentaires. Les frais énergétiques sont à la charge des locataires.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Immeuble bien entretenue dans un secteur résidentiel tranquille et avec une forte demande locative
- ✓ Potentiel d'optimiser la rentabilité

PRIX DEMANDÉ :
1 675 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Certains logements ont été rénovés en 2022

Certains logements ont un plancher neuf et une salle de bain rénovée

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Un système de caméra de surveillance est en place et fonctionnel

Contrat avec hydro-solution disponible lors de la vérification diligente

Responsabilité des électros

Propriétaire/Locataire

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

10 places et une additionnel partagé avec le voisin

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (la plupart loués)



Système de chauffage

Plinthes électriques



14880 Gouin Ouest, Sainte-Geneviève



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 844 162

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 519 500 \$

Évaluation municipale du terrain 298 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 220 800

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Jumelé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1987

Caractéristiques

Plomberie CUP / ABS

Condition du toit Bardeaux d'asphalte (2020)

Condition des portes Originales, fonctionnelles

Condition des balcons Bon état

Condition des fenêtres Originales, fonctionnelles

Conditions des cuisines Certaines sont rénovées, bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Certaines sont rénovées, bon état

Revêtement des planchers Vinyle | Céramique | Bois franc

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 4 x 4 ½ + 4 x 3 ½

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Propriétaire/Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Un 3 ½ a une entrée pour laveuse/sécheuse. Les trois autres n'ont pas d'entrée de sécheuse.

Stationnement

Type de stationnement Extérieur à l'arrière de l'immeuble

Nombre de stationnements 10 places et une additionnel partagé avec le voisin

Superficie

Superficie terrain 6 555 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

S/O

Condition des portes

Originales, fonctionnelles

Intercom et sonnette

Interphone

Condition des fenêtres

Originales, fonctionnelles

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Vinyle | Céramique | Bois franc

Plomberie

CUP / ABS

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Certaines sont rénovées, bon état

Conditions des salles de bains

Certaines sont rénovées, bon état

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte (2020)

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (la plupart loués)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour à faire

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	90 312 \$	100 %	941 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	90 312 \$		941 \$
Vac / M. créances	2 709 \$	3 %	28 \$
RBE	87 603 \$		913 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 942 \$	4,5 %	493 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 543 \$	10,9 %	1 193 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 020 \$	1,2 %	128 \$
Assurances	Actuel	5 427 \$	6,2 %	678 \$
Électricité	Actuel	581 \$	0,7 %	73 \$
Chauffage	Actuel			
Déneigement	Actuel	1 782 \$	2 %	223 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	2,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	6,4 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	876 \$	1 %	110 \$
Hydro Solution	Actuel	996 \$	1,1 %	125 \$
Dépenses Totales		31 767 \$	36,3 %	3 971 \$
Revenu Net		55 835 \$		6 979 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	987 898 \$	672 548 \$
TGA de financement	4,80 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,2 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	55 835 \$	55 835 \$
Paieement Hypo. Annuel	53 918 \$	44 668 \$
Liquidité après hypo	1 918 \$	11 167 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	687 102 \$	1 002 452 \$
Rendement sur liquidité	0,3 %	1,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	1,8 %	2,6 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	6,67 %	5,95 %

CPL
209 400 \$

MRB
18,6

MRN
30

TGA
3,3 %





