

1684 - 1686 DE COURVILLE SHERBROOKE

16 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

Ensemble de 2 x 8 logements en brique, situés dans le secteur Mont-Bellevue à Sherbrooke. À proximité de l'Université de Sherbrooke, du parc, des commerces et du transport en commun. Chaque immeuble est composé de 7 x 4½ et 1 x 2½, pour un total de 16 logements. Détenu par le même propriétaire depuis 2011 et entretenu avec soin. Les toitures ont été refaites en 2016 et les frais énergétiques sont à la charge du propriétaire. Idéal pour un financement alternatif ou APH Sélect EE.

FAITS SAILLANTS

- ✓ À proximité du parc du Mont-Bellevue, de l'Université de Sherbrooke et des transports en communs.
- ✓ Locataires de qualité et logements bien entretenus.
- ✓ Possibilité d'acquérir ses deux immeubles dans le cadre d'un portfolio de 5 immeubles de 8 logements situés à proximité.

PRIX DEMANDÉ :
2 610 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rénovation de la majorité des logements cuisines, planchers et salles de bain au fil des années.

Toitures refaites en 2016

Portes et fenêtres remplacées en 2015 au 1684 et en 2011 au 1686

Chaudière à l'huile datant d'environ 2016 au 1684

Balcons en fibre de verre datant de 2015

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Potentiel d'optimisation intéressant.

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

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

16



Nombre de stationnements

16 espaces

Système d'eau chaude

Réservoir central - Bi-énergie (huile et électricité)

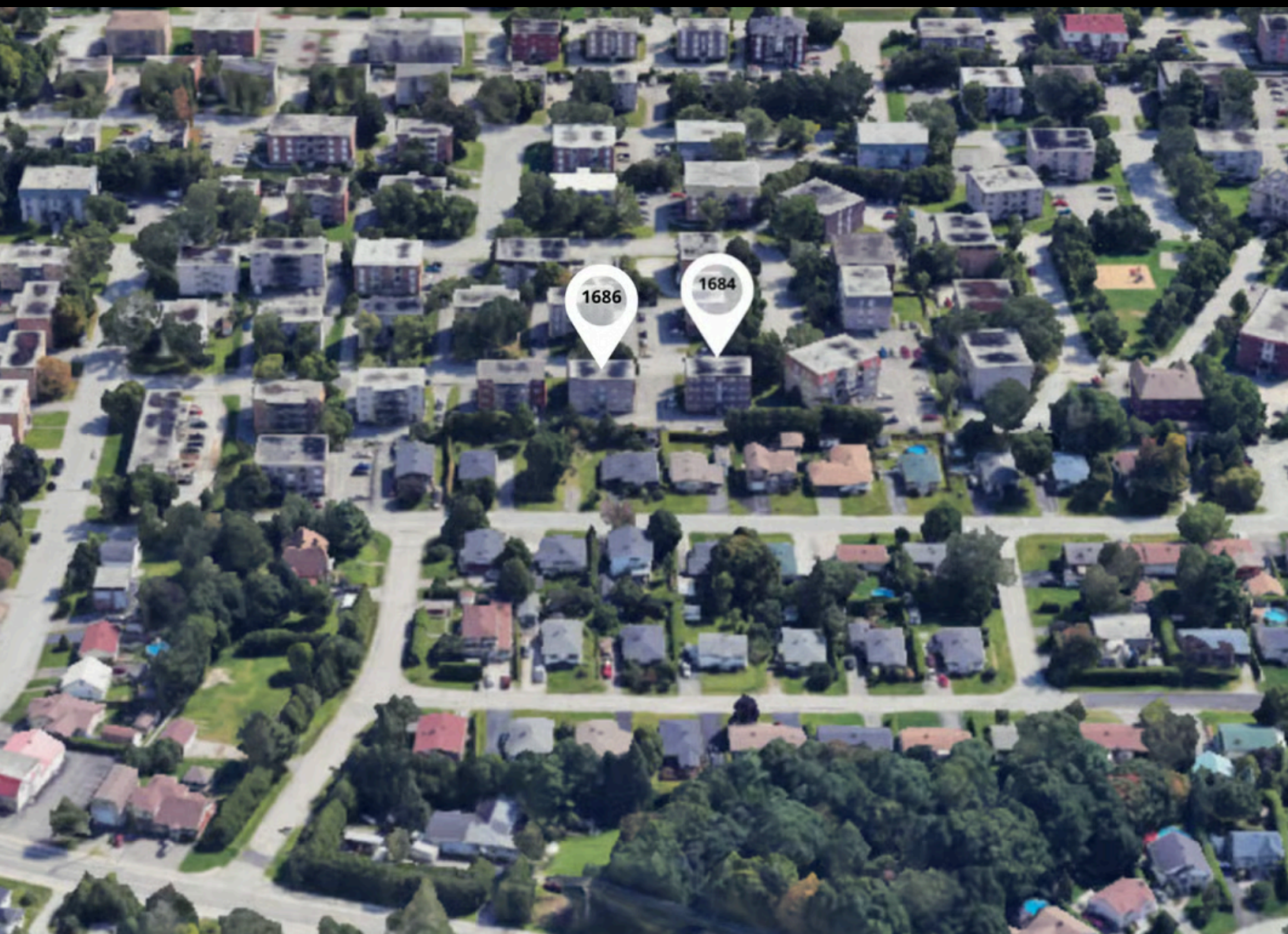


Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)



1684 - 1686 de Courville, Sherbrooke



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 130 830 - 2 130 832

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 359 500 \$

Évaluation municipale du terrain 409 500 \$

Évaluation municipale du bâtiment 950 000 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1973-1972

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 60

Nombre d'unités 14 x 4½ + 2 x 2½

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Aspirateur central

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 16 espaces

Superficie

Superficie terrain 19 490 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui, à l'arrière

Condition du toit

Membrane élastomère - 2016

Entente concierge

À vérifier

Système d'eau chaude

Réservoir central - Bi-énergie (huile et électricité)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Toutes rénovées au cours des 15 dernières années.

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Bon état - Environ 2011 & 2015

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Bon état - Environ 2011 & 2015

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Oui, Phase I et Phase II disponibles

Plomberie

Abs / Pex / Cuivre

Condition des balcons

Fibre de verre - Environ 2015

Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)

Conditions des cuisines

La majorité rénovées au cours des 15 dernières années.

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Flottant / céramique / Vinyle

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	176 328 \$	100 %	918 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	176 328 \$		918 \$
Vac / M. créances	5 290 \$	3 %	28 \$
RBE	171 038 \$		891 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	8 552 \$	5 %	534 \$
Taxes Municipales	Actuel	18 561 \$	10,9 %	1 160 \$
Taxes Scolaires	Actuel	928 \$	0,5 %	58 \$
Assurances	Actuel	4 850 \$	2,8 %	303 \$
Électricité	Actuel	10 388 \$	6,1 %	649 \$
Chauffage	Actuel	3 559 \$	2,1 %	222 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Estimé	4 000 \$	2,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	11 200 \$	6,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 710 \$	1 %	107 \$
Dépenses Totales		63 748 \$	37,3 %	3 984 \$
Revenu Net		107 290 \$		6 706 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	Conventionnel
Montant du prêt maximum	1 538 979 \$	1 818 792 \$	1 229 814 \$
TGA de financement	5,93 %	5,01 %	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,5 %	4,5 %	5,0 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	Conventionnel
Revenu net	107 290 \$	107 290 \$	107 290 \$
Païement Hypo. Annuel	87 694 \$	103 020 \$	85 832 \$
Liquidité après hypo	19 596 \$	4 270 \$	21 458 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 071 021 \$	791 208 \$	1 380 186 \$
Rendement sur liquidité	1,8 %	0,5 %	1,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,2 %	2,8 %	3,4 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,11 %	9,38 %	7,19 %

CPL
163 100 \$

MRB
14,8

MRN
24,3

TGA
4,1 %





