

1686 DE COURVILLE SHERBROOKE

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

Immeuble de 8 logements en brique, situé dans le secteur Mont-Bellevue à Sherbrooke. À proximité de l'Université de Sherbrooke, du parc, des commerces et du transport en commun. L'immeuble est composé de 7 x 4½ et 1 x 2½. Détenu par le même propriétaire depuis 2011 et entretenu avec soin. La toiture a été refaite 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 cet immeuble dans le cadre d'un portfolio de 5 immeubles de 8 logements situés à proximité.

PRIX DEMANDÉ :
1 275 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Logements rénovés au fil des années à l'exception des cuisines des logements 6,7,8

Toiture : 2016

Portes et fenêtres : 2011

Chauffage : fournaise électrique ± 1990

Stationnement : entretenu au besoin

Balcons : Fibre de verre, 2015

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Potentiel d'optimisation intéressant.

Responsabilité des électros

Locataire/Propriétaire #2 (4)

Nombre d'unités

8



Nombre de stationnements

Environ 9

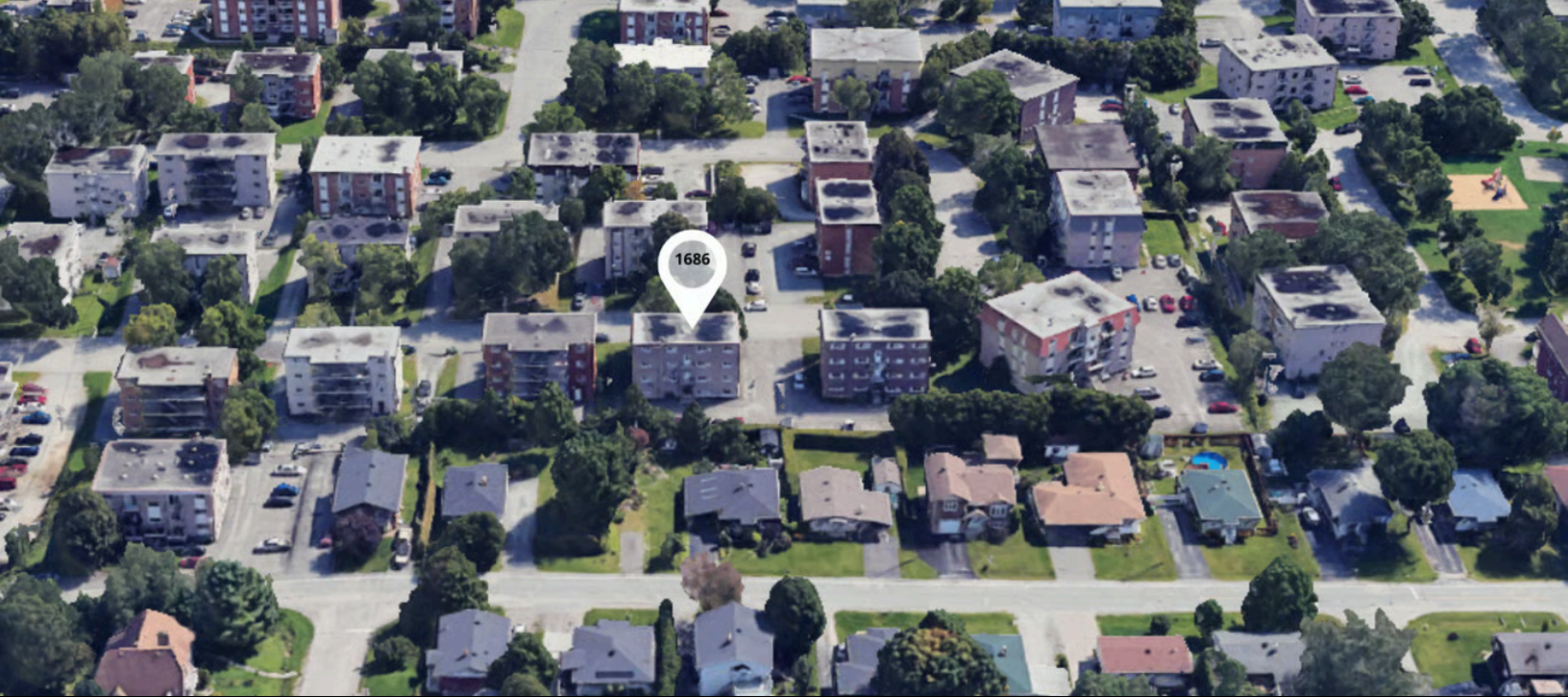
Système d'eau chaude

Réservoir central - Bi-énergie (huile et électricité)

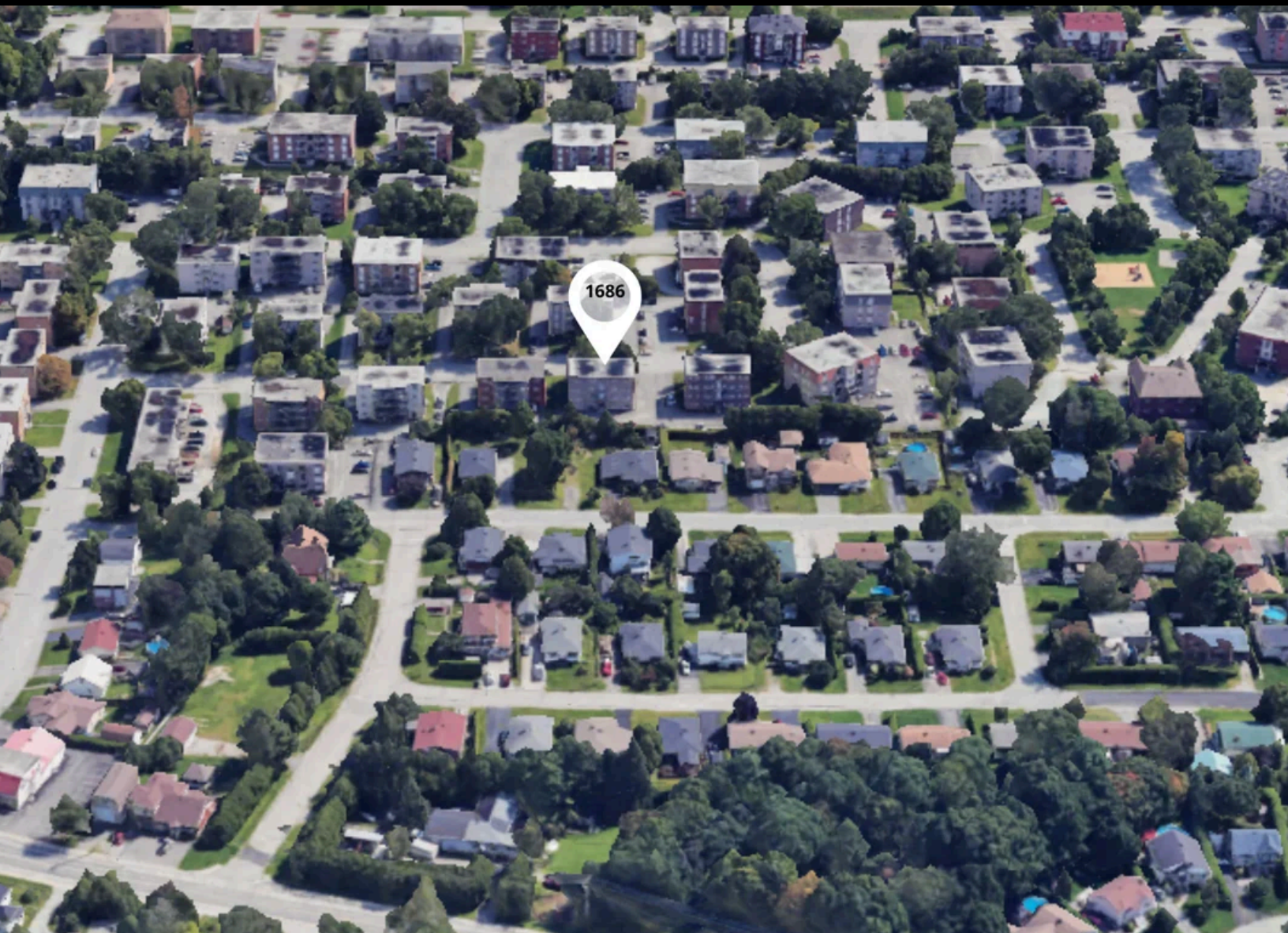


Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)



1686 de Courville, Sherbrooke



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 130 832

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 676 600 \$

Évaluation municipale du terrain 188 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 488 500 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1972

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 30

Nombre d'unités 7 x 4½ + 1 x 2½

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataire/Propriétaire #2 (4)

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Aspirateur central

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements Environ 9

Superficie

Superficie terrain 8 900 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

Bon état, plusieurs rénovées

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Bon état - 2011

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Bon état - 2011

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Oui

Plomberie

Abs / Pex / Cuivre

Condition des balcons

Fibre de verre

Système de chauffage

Eau chaude à bi-énergie (huile et électricité)

Conditions des cuisines

Bon état, plusieurs rénovées

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Variés

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	85 476 \$	100 %	890 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	85 476 \$		890 \$
Vac / M. créances	2 564 \$	3 %	27 \$
RBE	82 912 \$		864 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 731 \$	4,5 %	466 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 254 \$	11,2 %	1 157 \$
Taxes Scolaires	Actuel	461 \$	0,6 %	58 \$
Assurances	Actuel	2 424 \$	2,9 %	303 \$
Électricité	Estimé	4 206 \$	5,1 %	526 \$
Chauffage	Estimé	1 533 \$	1,8 %	192 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	2,4 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	6,8 %	700 \$
Electromenagers	Estimé	240 \$	0,3 %	30 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	829 \$	1 %	104 \$
Dépenses Totales		30 278 \$	36,5 %	3 785 \$
Revenu Net		52 634 \$		6 579 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	776 731 \$	618 359 \$	917 954 \$
TGA de financement	5,76 %	6,38 %	4,87 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25	1.1
Taux d'intérêt	4,3 %	4,75 %	4,3 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 50
Revenu net	52 634 \$	52 634 \$	52 634 \$
Paieement Hypo. Annuel	43 020 \$	42 107 \$	50 538 \$
Liquidité après hypo	9 614 \$	10 527 \$	2 095 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	498 269 \$	656 641 \$	357 046 \$
Rendement sur liquidité	1,9 %	1,6 %	0,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,5 %	3,6 %	3,2 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,65 %	7,51 %	10,36 %

CPL
159 400 \$

MRB
14,9

MRN
24,2

TGA
4,1 %



