

# 18074 DE PIERREFONDS PIERREFONDS/ROXBORO

10 UNITÉS

# PMML

À VENDRE



**Nick Slobodinuk**

Équipe Slobodinuk & Rainville

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 514-909-7467

✉️ [nick@pmml.ca](mailto:nick@pmml.ca)

PMML.CA



## TYPE DE BÂTIMENT

Jumelé

## CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

## DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Un 10 logements de 1990, rare dans l'Ouest-de-l'Île, bien entretenu au fil des années : 6 x 4½ et 4 x 3½ au dernier étage. Quatorze stationnements extérieurs attitrés. Balcons en façade, immeuble en brique et bois, très bien isolé, avec un potentiel locatif à court et moyen terme. Loyer moyen de 1,018\$. À qui la chance.

## FAITS SAILLANTS

- ✓ 10 logements de bonne taille
- ✓ À proximité des services, des écoles et des parcs
- ✓ Les composantes majeures sont en bon état
- ✓ L'immeuble se qualifie pour l'APH Select — 100 points
- ✓ Prix compétitif par rapport au marché

PRIX DEMANDÉ :  
**2 099 000 \$**



## DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

---

Toiture refaite en novembre 2020

Remplacement de 4 à 5 portes-fenêtres (patio) il y a environ 3 à 5 ans

Plusieurs planchers ont été changés

---

## INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

---

La vente est faite sans garantie légal de qualité, au risques et perils de l'acheteur

Le conteneur de déchets est partagé avec le voisin de gauche

Les réservoirs d'eau chaude appartiennent au vendeur inclus dans la vente

## Responsabilité des électros

Propriétaire

## Nombre d'unités

10

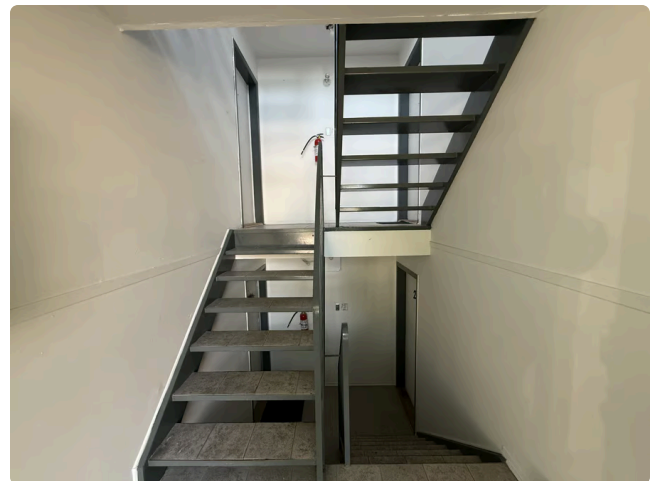


## Nombre de stationnements

14 espaces

## Système d'eau chaude

Électrique



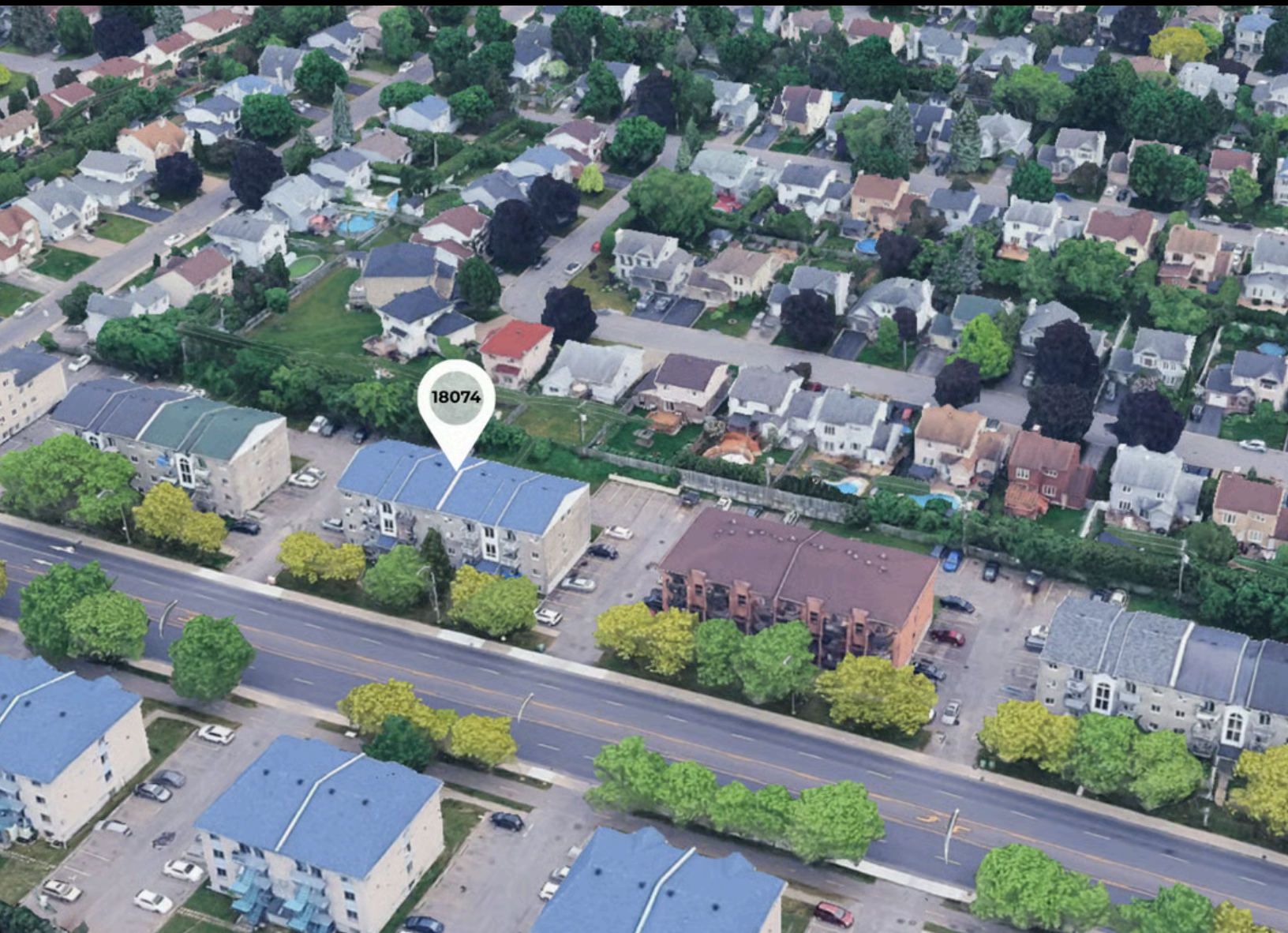
## Système de chauffage

Électrique





18074 de Pierrefonds, Pierrefonds/Roxboro





# DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

## Informations Générales

Numéro de cadastre 1 978 855

## Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 915 300 \$

Évaluation municipale du terrain 723 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 192 300 \$

## Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Jumelé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1990

## Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

## Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 6 x 4,5 + 4 x 3,5

Entrée laveuse/sécheuse Oui dans les logements

Responsabilité des électroménagers Propriétaire

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

## Stationnement

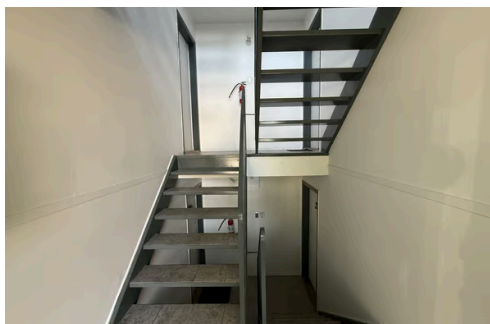
Type de stationnement Extérieur asphalté, non couvert

Nombre de stationnements 14 espaces

## Superficie

Superficie terrain 11 117 pi²





## CARACTÉRISTIQUES

### **Clôturé**

Non

### **Condition du toit**

Refaite en Nov 2020

### **Entente concierge**

Non, le propriétaire gère l'immeuble

### **Système d'eau chaude**

Électrique

### **Panneaux électriques**

Disjoncteurs

### **Étude environnementale**

À vérifier

### **Internet et télécom**

Oui

### **Condition des portes**

4-5 portes-patio remplacées récemment

### **Intercom et sonnette**

Sonnette

### **Condition des fenêtres**

Fenêtres standards bon état

### **Revêtement extérieur**

Brique et parement d'aluminium

### **Revêtement des planchers**

Majoritairement refaits

### **Plomberie**

1990

### **Condition des balcons**

Garde-corps en métal noir

### **Système de chauffage**

Électrique

### **Conditions des cuisines**

Bon état

### **Conditions des salles de bains**

Bon état

## REVENUS

|                       | ANNUEL            | % / RB | RPL (m)         |
|-----------------------|-------------------|--------|-----------------|
| Résidentiel           | 122 100 \$        | 100 %  | 1 018 \$        |
| Rés. Abordable        |                   |        |                 |
| Commercial            |                   |        |                 |
| Rangements            |                   |        |                 |
| Stationnement         |                   |        |                 |
| Buanderie             |                   |        |                 |
| <b>Revenus Totaux</b> | <b>122 100 \$</b> |        | <b>1 018 \$</b> |
| Vac / M. créances     | 3 663 \$          | 3 %    | 31 \$           |
| <b>RBE</b>            | <b>118 437 \$</b> |        | <b>987 \$</b>   |

## DÉPENSES

|                         | Calc.     | ANNUEL           | % SUR RBE     | CPL (a)         |
|-------------------------|-----------|------------------|---------------|-----------------|
| Administration          | Normalisé | 5 330 \$         | 4,5 %         | 533 \$          |
| Taxes Municipales       | Actuel    | 12 170 \$        | 10,3 %        | 1 217 \$        |
| Taxes Scolaires         | Actuel    | 1 418 \$         | 1,2 %         | 142 \$          |
| Assurances              | Actuel    | 7 914 \$         | 6,7 %         | 791 \$          |
| Électricité             | Actuel    | 1 447 \$         | 1,2 %         | 145 \$          |
| Chauffage               | Actuel    |                  |               |                 |
| Déneigement             | Actuel    | 2 012 \$         | 1,7 %         | 201 \$          |
| Ascenseur               |           |                  |               |                 |
| Gazon                   |           |                  |               |                 |
| Réserve Structurelle    |           |                  |               |                 |
| Concierge               | Normalisé | 2 500 \$         | 2,1 %         | 250 \$          |
| Entretien               | Normalisé | 7 000 \$         | 5,9 %         | 700 \$          |
| Electromenagers         |           |                  |               |                 |
| WiFi                    |           |                  |               |                 |
| Thermopompe             |           |                  |               |                 |
| SCHL: Autres Coûts      | Normalisé | 1 184 \$         | 1 %           | 118 \$          |
| <b>Dépenses Totales</b> |           | <b>40 975 \$</b> | <b>34,6 %</b> | <b>4 098 \$</b> |
| <b>Revenu Net</b>       |           | <b>77 462 \$</b> |               | <b>7 746 \$</b> |



## FINANCEMENT

|                               | SCHL APH 100 | SCHL APH 70  | SCHL APH 100 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Montant du prêt maximum       | 1 231 478 \$ | 1 408 709 \$ | 1 455 383 \$ |
| TGA de financement            | 5,98 %       | 5,22 %       | 5,06 %       |
| Ratio de couverture de dettes | 1.3          | 1.1          | 1.1          |
| Taux d'intérêt                | 4,3 %        | 4,3 %        | 4,3 %        |
| Amortissement                 | 50 Ans       | 45 Ans       | 50 Ans       |
| Terme                         | 5 Ans        | 5 Ans        | 5 Ans        |

## TRÉSORERIE

|                        | SCHL APH 100 | SCHL APH 70 | SCHL APH 100 |
|------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Revenu net             | 77 462 \$    | 77 462 \$   | 77 462 \$    |
| Paieement Hypo. Annuel | 59 586 \$    | 70 420 \$   | 74 140 \$    |
| Liquidité après hypo   | 17 876 \$    | 7 042 \$    | 3 322 \$     |

### RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

|                                            |            |            |            |
|--------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Mise de fonds                              | 867 522 \$ | 690 291 \$ | 643 617 \$ |
| Rendement sur liquidité                    | 2,1 %      | 1,0 %      | 0,5 %      |
| Rendement sur liquidité + capitalisation   | 2,9 %      | 2,6 %      | 1,9 %      |
| Retour total annuel avec plus-value de 2 % | 7,73 %     | 8,64 %     | 8,44 %     |

CPL  
209 900 \$

MRB  
17,2

MRN  
27,1

TGA  
3,7 %

