

2 FLUET SAINT-ÉPHREM-DE-BEAUCE

16 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Maxim Devarennas

Courtier Immobilier

📞 581-994-5100



maxim.devarennas@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Magnifique Immeuble multirésidentiel de construction récente offrant une propriété moderne et bien entretenue. Ses logements contemporains, ses revenus locatifs et la qualité générale de la construction en font un actif intéressant pour un investisseur à la recherche d'un immeuble récent nécessitant peu d'entretien.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Construction récente
- ✓ Logements modernes et fonctionnels
- ✓ Faibles besoins d'entretien à court terme

PRIX DEMANDÉ :
2 995 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Construction 2022

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Un contrat de déneigement est disponible au dossier

Responsabilité des électros

Locataires



Nombre d'unités

16

Nombre de stationnements

~25 espaces

Système d'eau chaude

Réservoir Indépendant



Système de chauffage

Plinthes Électriques et Thermopompes



2 Fluet, Saint-Éphrem-de-Beauce



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 6 449 848

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 062 200 \$

Évaluation municipale du terrain 58 500 \$

Évaluation municipale du bâtiment 2 003 700 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Bois

Année de construction 2022

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 15 x 4.5 + 1 x 3.5

Nombre d'unités 16 unités

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements ~25 espaces

Superficie

Superficie terrain 29 967 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Bon état - 2022

Entente concierge

Oui, avec la locataire #1 jusqu'au 30 juin 2027. Ménage des espaces communs

Système d'eau chaude

Réservoir Indépendant

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase I, II et III

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Bon état - 2022

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Bon état - 2022

Revêtement extérieur

Fibrociment et acier

Revêtement des planchers

Flottant

Plomberie

PEX / ABS

Condition des balcons

Bon état - 2022

Système de chauffage

Plinthes Électriques et Thermopompes

Conditions des cuisines

Bon état - 2022

Conditions des salles de bains

Bon état - 2022

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	189 900 \$	100 %	989 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	189 900 \$		989 \$
Vac / M. créances	5 697 \$	3 %	30 \$
RBE	184 203 \$		959 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	9 210 \$	5 %	576 \$
Taxes Municipales	Actuel	28 333 \$	15,4 %	1 771 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 400 \$	0,8 %	88 \$
Assurances	Actuel	6 662 \$	3,6 %	416 \$
Électricité	Actuel	1 183 \$	0,6 %	74 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	6 400 \$	3,5 %	400 \$
Entretien	Normalisé	11 200 \$	6,1 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	7 740 \$	4,2 %	484 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 842 \$	1 %	115 \$
Ordures	Actuel	864 \$	0,5 %	54 \$
Dépenses Totales		74 834 \$	40,6 %	4 677 \$
Revenu Net		109 369 \$		6 836 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	2 001 923 \$	1 935 065 \$	1 317 363 \$
TGA de financement		4,80 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes		1.1	1.25
Taux d'intérêt	3,24 %	4,2 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL	Conventionnel
Revenu net	109 369 \$	109 369 \$	109 369 \$
Paieement Hypo. Annuel	105 966 \$	105 615 \$	87 495 \$
Liquidité après hypo	3 403 \$	3 754 \$	21 874 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	993 077 \$	1 059 935 \$	1 677 637 \$
Rendement sur liquidité	0,3 %	0,4 %	1,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,6 %	2,3 %	3,1 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,6 %	7,93 %	6,62 %

CPL
187 200 \$

MRB
15,8

MRN
27,4

TGA
3,7 %





