

**23 MEUNIER
HULL**
16 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Olivier Payne

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 438-888-7688

✉️ olivier.payne@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Une occasion RARE d'acquérir un immeuble de 16 logements bien entretenu à Hull, dans le secteur Mont-Bleu. L'immeuble est composée de 15 x 4.5 et d'un studio et est situé dans un emplacement optimal pour la location, à quelques pas du boulevard Saint-Joseph et à seulement une minute de l'autoroute 5. Ne manquez pas l'occasion d'acquérir cet excellent investissement.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Locataires et revenus stables.
- ✓ Propriété très bien entretenue et en bon état.
- ✓ Près de tous les commerces et services que le boulevard Saint-Joseph peut offrir.
- ✓ À proximité des écoles.

PRIX DEMANDÉ :
3 400 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Conversion fusible à disjoncteurs 2013

Mise à jour complètes normes incendies de 2014 à 2016: remplacement des portes coupe-feu des passages, détection chaleur, panneau incendie, etc.

Plus de 60k de rénovations dans les trois dernières années (salle de bains, plancher, etc.)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

19

Système d'eau chaude

Réservoirs à eau chaude

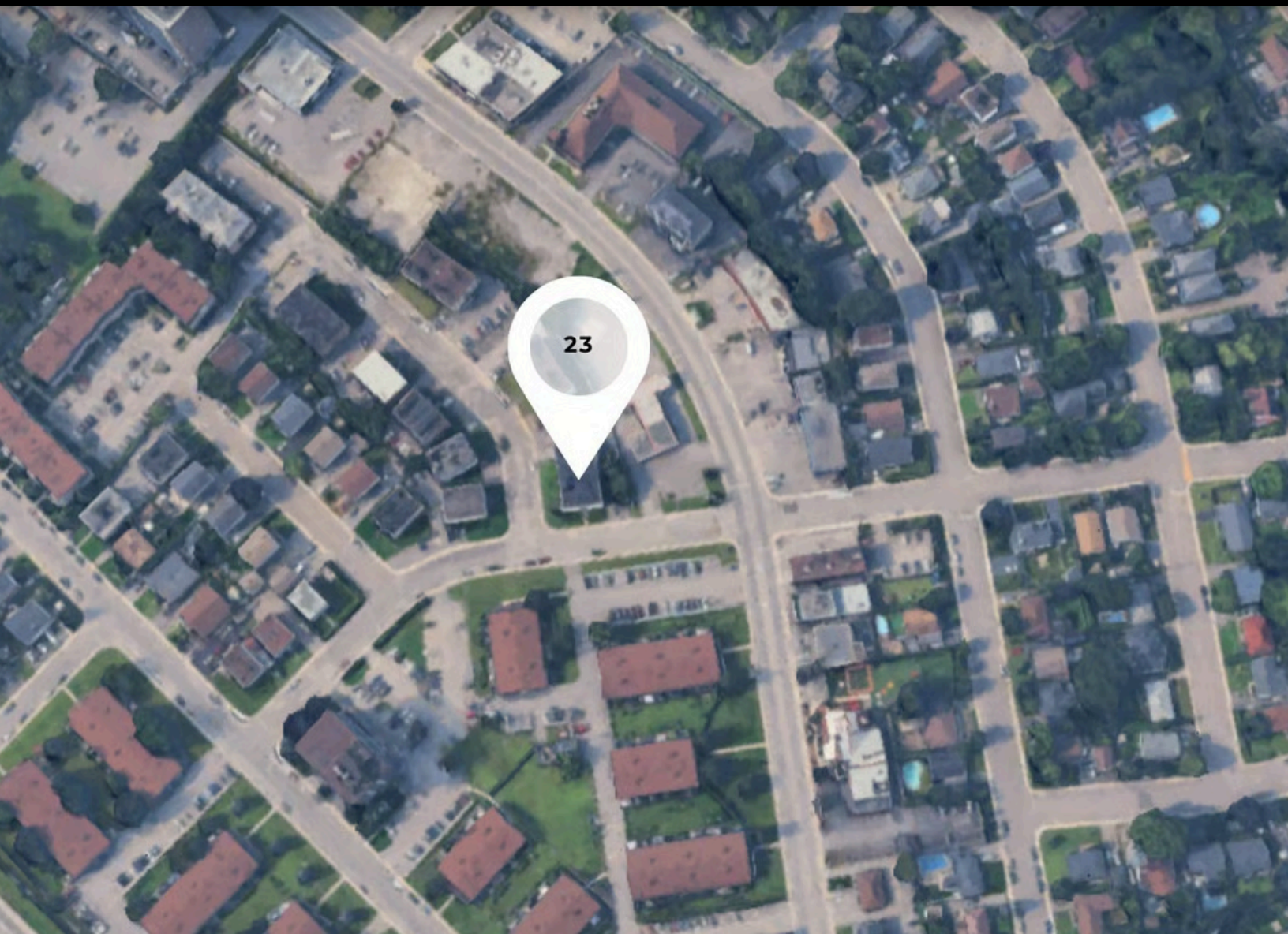


Système de chauffage

Plinthes électriques



23 Meunier, Hull



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 344 497

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 353 700 \$

Évaluation municipale du terrain 428 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 925 000 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1970

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS, PEX

Condition du toit 2006

Condition des portes 2005

Condition des balcons 2007

Condition des fenêtres 2005

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers À vérifier

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre d'unités 16 unités

Entrée laveuse/sécheuse 8 logements sur 16

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 19

Superficie

Superficie terrain 12 816 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

2005

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

2005

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

À vérifier

Plomberie

Cuivre, ABS, PEX

Condition des balcons

2007

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

Condition du toit

2006

Entente concierge

À vérifier

Système d'eau chaude

Réservoirs à eau chaude

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	225 360 \$	98,7 %	1 174 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	3 000 \$	1,3 %	16 \$
Revenus Totaux	228 360 \$		1 189 \$
Vac / M. créances	6 851 \$	3 %	36 \$
RBE	221 509 \$		1 154 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	11 075 \$	5 %	692 \$
Taxes Municipales	Actuel	24 626 \$	11,1 %	1 539 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 839 \$	0,8 %	115 \$
Assurances	Actuel	11 348 \$	5,1 %	709 \$
Électricité	Actuel	2 491 \$	1,1 %	156 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 832 \$	0,8 %	115 \$
Ascenseur				
Gazon	Actuel	859 \$	0,4 %	54 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	6 400 \$	2,9 %	400 \$
Entretien	Normalisé	11 200 \$	5,1 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 215 \$	1 %	138 \$
Dépenses Totales		73 886 \$	33,4 %	4 618 \$
Revenu Net		147 623 \$		9 226 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	2 611 903 \$	2 201 891 \$
TGA de financement	4,80 %	5,03 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,2 %	2,85 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	147 623 \$	147 623 \$
Paielement Hypo. Annuel	142 848 \$	123 019 \$
Liquidité après hypo	4 775 \$	24 604 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	788 097 \$	1 198 109 \$
Rendement sur liquidité	0,6 %	2,1 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,1 %	7,2 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	12,74 %	12,86 %

CPL
212 500 \$

MRB
14,9

MRN
23

TGA
4,3 %

