

36 TASSÉ HULL

16 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Elias Toth

VP

Courtier immobilier | Agent
immobilier, B.A.A.

📞 819-664-6884

✉️ elias.toth@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

CLÉ EN MAIN! Immeuble de 16 logements, soigneusement géré par les mêmes propriétaires depuis 27 ans. La propriété a bénéficié d'importantes rénovations et dépenses en capital au cours des dernières années, notamment la toiture, fondation, fenêtres et portes-patio. La majorité des logements ont aussi été rénovés au goût du jour. Entièrement loué, avec locataires stable et peu de roulement, l'immeuble génère des revenus solides tout en offrant un potentiel d'optimisation des loyers à moyen terme.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Idéal pour investisseur occupé désirant un actif en bonne condition simple à gérer.
- ✓ Immeuble bien entretenu, locataires stables, logements rénovés.
- ✓ Secteur central, près des commerces, autoroutes et transport en commun.
- ✓ À 5-6 minutes des ponts vers Ottawa.

PRIX DEMANDÉ :
3 800 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2015 - Excavation et membrane de fondation : Excavation autour de l'immeuble et installation d'une membrane imperméabilisante sur trois côtés de la fondation.

2019 - Réfection complète de la toiture.

2019 - Remplacement de toutes les fenêtres et portes-patio.

2020 - Installation de 16 thermopompes + Porte coupe-feu pour salle mécanique.

2021 - Vérification du système électrique - Certificat maître électricien disponible.

2021-2025 - 11/16 logements rénovés en 5 ans - 16/16 dans les derniers 15 ans: planchers, peinture, moulures.

2021-2025 - 16/16 des SDB rénovées (comptoir lavabo, plancher céramique, incluant céramique sur les murs de baignoire).

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Rénovations clé (toiture, fondation, fenêtres et portes-patio) déjà effectuées, réduisant les dépenses en capital à court et moyen terme.

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

17

Système d'eau chaude

Indépendants

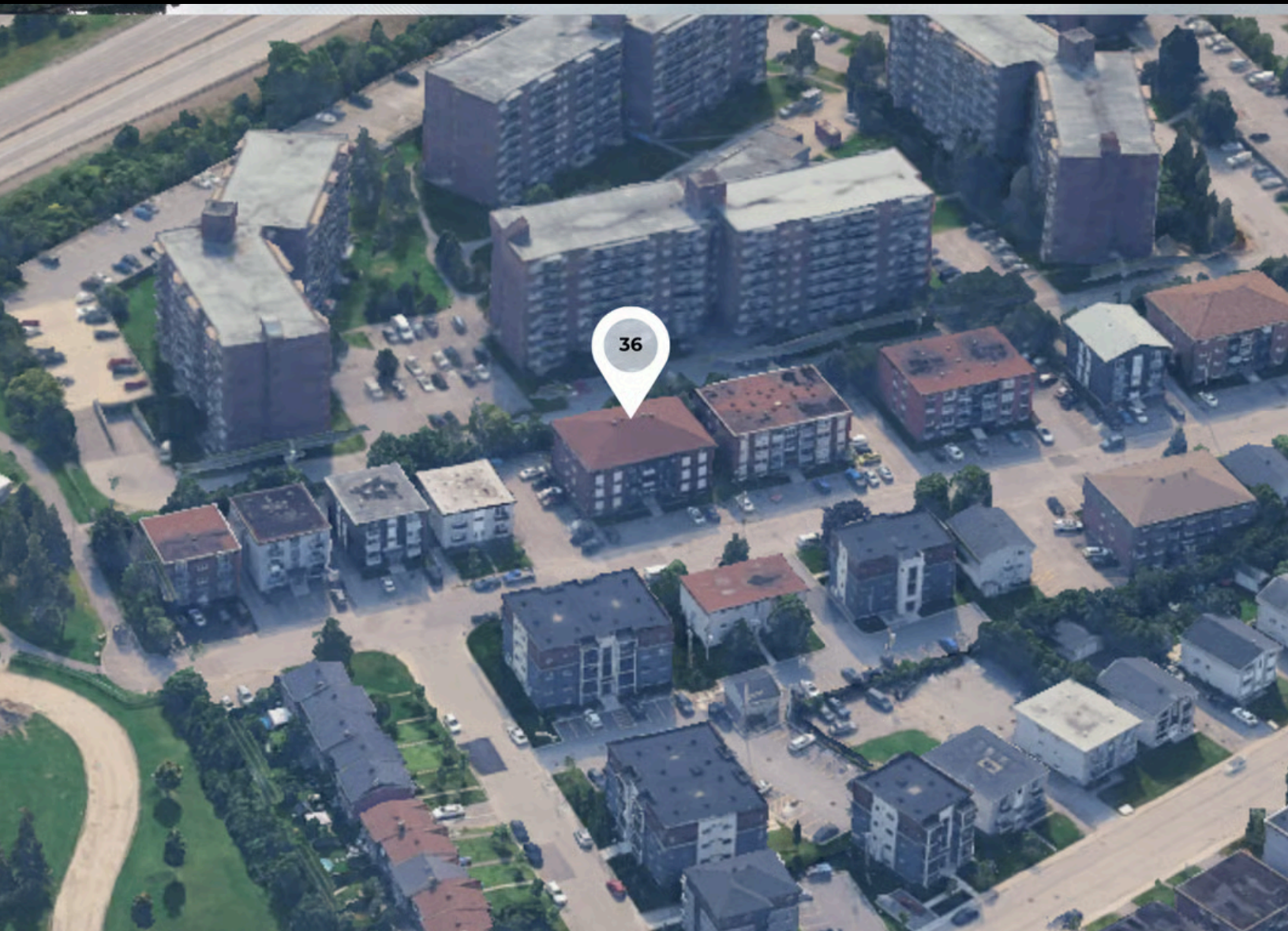


Système de chauffage

Plinthes électriques | 16 Thermopompes (2020)



36 Tassé, Hull



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 089 405

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 368 600 \$

Évaluation municipale du terrain 401 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 967 500 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1971

Vente faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, PEX et ABS

Condition du toit 2019

Condition des portes Toutes remplacées en 2019

Condition des balcons Bon état, métal

Condition des fenêtres Toutes remplacées en 2019

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique, Aluminium

Conditions des salles de bains L'ensemble des salles de bains ont été rénovées dans les derniers 5 ans.

Revêtement des planchers Planchers refait dans 12 des 16 unités

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui, conforme

Type de Bâtiment

Buanderie Espace présent - Utilisé comme entrepôt par le propriétaire

Nombre de pièces 15 x 4.5 - 1 x 3.5

Nombre d'unités 16

Entrée laveuse/sécheuse Oui dans chaque appartement

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Vente faite sans garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 17

Superficie

Superficie terrain 11 984 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cuivre, PEX et ABS

Condition des balcons

Bon état, métal

Système de chauffage

Plinthes électriques | 16
Thermopompes (2020)

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

L'ensemble des salles de bains
ont été rénovée dans les derniers
5 ans.

Condition du toit

2019

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Revêtement des planchers

Planchers refait dans 12 des 16
unités

Condition des portes

Toutes remplacées en 2019

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Toutes remplacées en 2019

Revêtement extérieur

Brique, Aluminium

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	237 180 \$	100 %	1 235 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	237 180 \$		1 235 \$
Vac / M. créances	7 115 \$	3 %	37 \$
RBE	230 065 \$		1 198 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	11 503 \$	5 %	719 \$
Taxes Municipales	Actuel	24 763 \$	10,8 %	1 548 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 851 \$	0,8 %	116 \$
Assurances	Actuel	8 520 \$	3,7 %	533 \$
Électricité	Actuel	582 \$	0,3 %	36 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	6 400 \$	2,8 %	400 \$
Entretien	Normalisé	11 200 \$	4,9 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 301 \$	1 %	144 \$
Alarme	Actuel	992 \$	0,4 %	62 \$
Dépenses Totales		68 112 \$	29,6 %	4 257 \$
Revenu Net		161 953 \$		10 122 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70
Montant du prêt maximum	2 183 212 \$	2 950 076 \$	3 086 831 \$
TGA de financement	6,31 %	4,67 %	4,98 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Amortissement	30 Ans	40 Ans	45 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70
Revenu net	161 953 \$	161 953 \$	161 953 \$
Païement Hypo. Annuel	131 692 \$	155 433 \$	155 766 \$
Liquidité après hypo	30 260 \$	6 520 \$	6 187 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 616 788 \$	849 924 \$	713 169 \$
Rendement sur liquidité	1,9 %	0,8 %	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,4 %	4,6 %	4,6 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	9,1 %	13,53 %	15,27 %

CPL
237 500 \$

MRB
16

MRN
23,5

TGA
4,3 %

