

470 - 472 DESBIENS LA TUQUE

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Maxim Devarennès

Courtier Immobilier

📞 581-994-5100



maxim.devarennès@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de multilogements en brique composé de 6 unités locative. Sa localisation permet également de profiter de la proximité des principaux services et commodités de La Tuque. Cet immeuble représente une occasion intéressante d'investir dans un actif solide, offrant un bon potentiel d'optimisation.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Potentiel d'optimisation et de création de valeur
- ✓ Investissement accessible dans le marché multirésidentiel
- ✓ À proximité des services et commodités

PRIX DEMANDÉ :
450 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Quelques appartements rénovés au courant des dernières années

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Contrat de déneigement disponible au dossier

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

~6 espaces

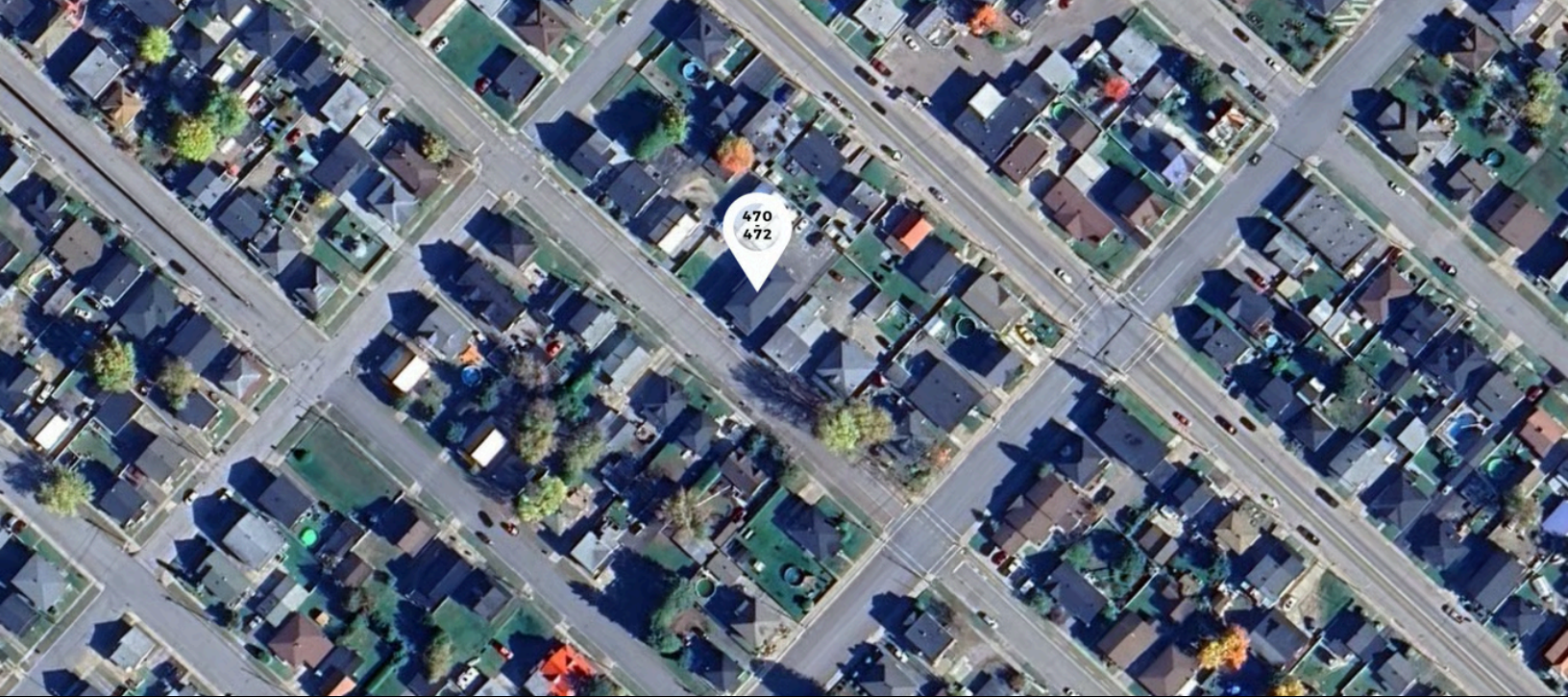
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

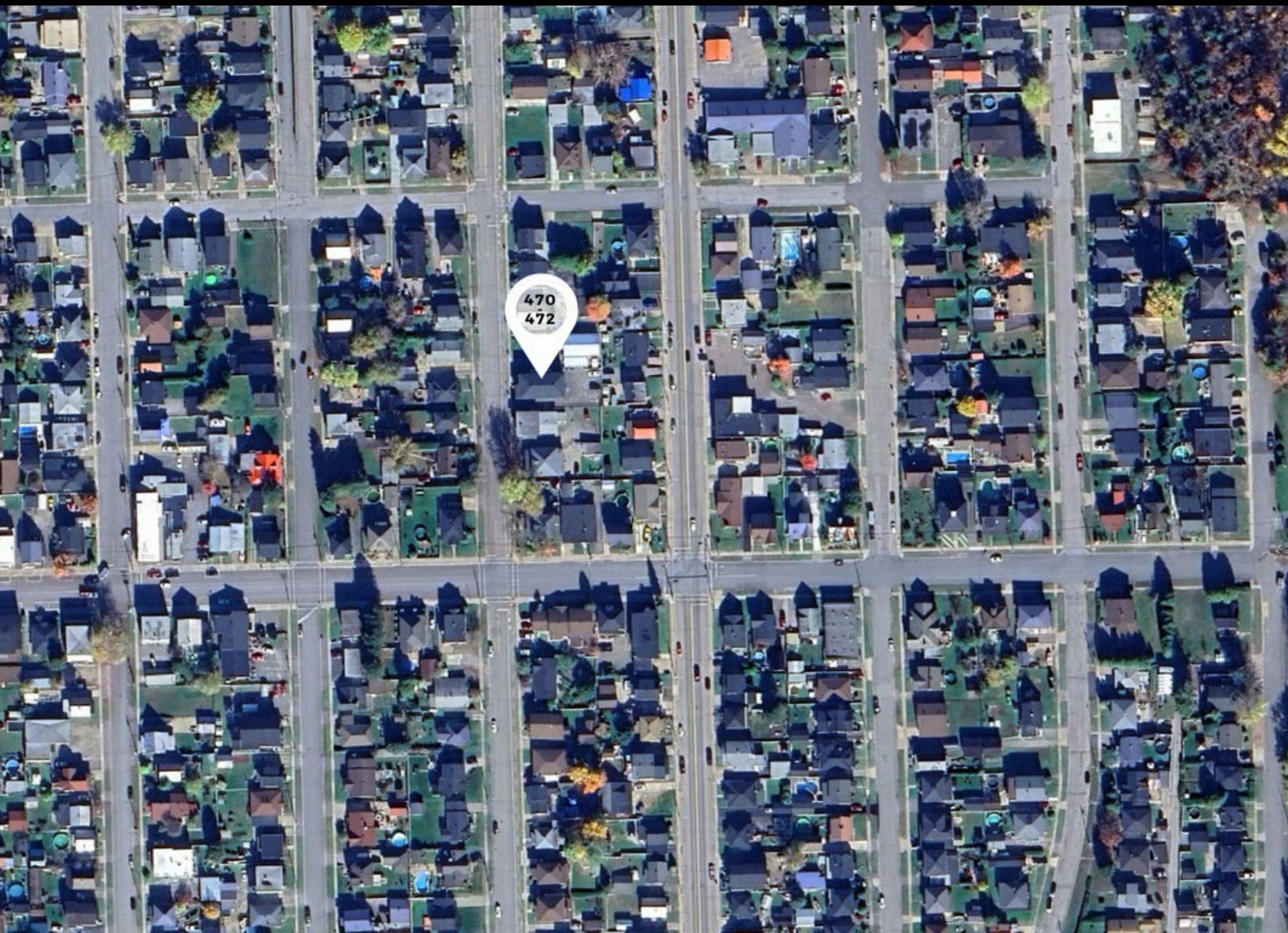


Système de chauffage

Plinthes électriques



470 - 472 Desbiens, La Tuque



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 5329200

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 282 400 \$

Évaluation municipale du terrain 31 300 \$

Évaluation municipale du bâtiment 251 100 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1986

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, PEX, Abs

Condition du toit Bon état

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Bon état

Condition des fenêtres Bon état

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Vinyle, Céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 5 x 4.5 + 1 x 3.5

Nombre d'unités 6 unités

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataire / Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements ~6 espaces

Superficie

Superficie terrain 6 242 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui

Condition du toit

Bon état

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Vinyle, Céramique

Plomberie

Cuivre, PEX, Abs

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	50 292 \$	100 %	699 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	50 292 \$		699 \$
Vac / M. créances	1 509 \$	3 %	21 \$
RBE	48 783 \$		678 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 195 \$	4,5 %	366 \$
Taxes Municipales	Actuel	8 790 \$	18 %	1 465 \$
Taxes Scolaires	Actuel	207 \$	0,4 %	35 \$
Assurances	Actuel	4 471 \$	9,2 %	745 \$
Électricité	Estimé	2 343 \$	4,8 %	391 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	3,1 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	8,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	488 \$	1 %	81 \$
Dépenses Totales		24 194 \$	49,6 %	4 032 \$
Revenu Net		24 589 \$		4 098 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	427 500 \$	382 500 \$	321 934 \$
TGA de financement	4,98 %	4,67 %	5,73 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.15
Taux d'intérêt	4,0 %	4,0 %	4,5 %
Amortissement	45 Ans	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL	Conventionnel
Revenu net	24 589 \$	24 589 \$	24 589 \$
Paieement Hypo. Annuel	21 599 \$	20 299 \$	21 382 \$
Liquidité après hypo	2 990 \$	4 290 \$	3 207 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	22 500 \$	67 500 \$	128 066 \$
Rendement sur liquidité	13,3 %	6,4 %	2,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	29,7 %	12,6 %	8,1 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	69,74 %	25,97 %	15,13 %

CPL
75 000 \$

MRB
9

MRN
18,3

TGA
5,5 %



