

5497 - 5499 DE LA SONATE CHARNY / ST-ROMUALD

16 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Maxim Devarennnes

Courtier Immobilier

📞 581-994-5100



maxim.devarennnes@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Situé dans un quartier résidentiel paisible et bien établi de Charny, cet immeuble de 16 logements représente une excellente opportunité pour les investisseurs à la recherche d'un actif locatif bien positionné. Son emplacement offre un accès rapide aux ponts reliant Québec et Lévis, ainsi qu'à une multitude de commerces, d'écoles, de parcs et de services. Profitant d'une forte demande locative dans le secteur, cette propriété constitue un investissement attrayant au sein d'un marché reconnu pour sa vitalité et sa croissance soutenue.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Une portion de l'immeuble a été construite en 2016
- ✓ Possibilité d'optimiser la portion construite en 1965
- ✓ Secteur de qualité

PRIX DEMANDÉ :
3 925 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Balcons

Soffites et drain agricole de l'ancienne partie

Remplacement des portes et fenêtres de l'ancienne partie

Thermopompes

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Le VENDEUR exige que toute promesse d'achat présentée relativement à l'immeuble soit accompagnée d'un dépôt représentant trois pour cent (3 %) du prix d'achat offert.

Ce dépôt devra être versé au fidéicommiss du notaire instrumentant désigné dans la promesse d'achat, dans le délai qui y sera prévu. Le dépôt constituera un acompte sur le prix d'achat et sera imputé à celui-ci lors de la signature de l'acte de vente.

Un contrat de déneigement est disponible au dossier

Assumption hypothécaire possible.

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

16



Nombre de stationnements

25

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants



Système de chauffage

Plinthes électriques, Thermopompes



5497 - 5499 de la Sonate, Charny / St-Romuald



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 381 721

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 861 700 \$

Évaluation municipale du terrain 446 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 415 600 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1965 / 2016

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, PEX, ABS

Condition du toit Très bon état

Condition des portes Excellent

Condition des balcons Excellent

Condition des fenêtres Excellent

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique, Pierre et Canexel

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Céramique et flottant

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 4 x 5.5 + 11 x 4.5 + 1 x 3.5

Nombre d'unités 16

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 25

Superficie

Superficie terrain 20 007 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Très bon état

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

2010 / 2016

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Excellent

Intercom et sonnette

Partie neuve seulement

Condition des fenêtres

Excellent

Revêtement extérieur

Brique, Pierre et Canexel

Revêtement des planchers

Céramique et flottant

Plomberie

Cuivre, PEX, ABS

Condition des balcons

Excellent

Système de chauffage

Plinthes électriques,
Thermopompes

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	257 100 \$	100 %	1 339 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	257 100 \$		1 339 \$
Vac / M. créances	7 713 \$	3 %	40 \$
RBE	249 387 \$		1 299 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	12 469 \$	5 %	779 \$
Taxes Municipales	Actuel	27 033 \$	10,8 %	1 690 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 531 \$	0,6 %	96 \$
Assurances	Actuel	6 296 \$	2,5 %	394 \$
Électricité	Actuel	2 799 \$	1,1 %	175 \$
Chauffage				
Déneigement	Actuel	1 954 \$	0,8 %	122 \$
Ascenseur				
Gazon	Actuel	1 242 \$	0,5 %	78 \$
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	6 400 \$	2,6 %	400 \$
Entretien	Normalisé	11 200 \$	4,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 494 \$	1 %	156 \$
Internet	Actuel	1 297 \$	0,5 %	81 \$
Dépenses Totales		74 715 \$	30,0 %	4 670 \$
Revenu Net		174 672 \$		10 917 \$

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL	SCHL
Montant du prêt maximum	2 191 614 \$	2 692 260 \$	3 030 152 \$
TGA de financement	5,98 %	5,51 %	
Ratio de couverture de dettes	1.2	1.3	
Taux d'intérêt	4,5 %	4,0 %	3,09 %
Amortissement	25 Ans	40 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	1 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL	SCHL
Revenu net	174 672 \$	174 672 \$	174 672 \$
Paieement Hypo. Annuel	145 560 \$	139 320 \$	138 864 \$
Liquidité après hypo	29 112 \$	35 352 \$	35 808 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 733 386 \$	1 232 740 \$	894 848 \$
Rendement sur liquidité	1,7 %	2,9 %	4,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,5 %	5,2 %	8,9 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	9,0 %	11,6 %	17,7 %

CPL
245 300 \$

MRB
15,3

MRN
22,5

TGA
4,5 %





