

**55 RIOUX
JACQUES-CARTIER**

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 819-345-2487

✉ jessika.lahaie@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 5 logements situé dans le secteur recherché Jacques-Cartier à Sherbrooke. Comprenant 4 logements 5½ et un spacieux 10½ avec 6 chambres et 2 salles de bains. Plusieurs améliorations effectuées au fil des ans, dont portes et fenêtres, galeries avant, plomberie, ainsi que la rénovation de 2 salles de bains. L'immeuble offre de bons revenus annuels. Les frais de chauffage sont assumés par les locataires et l'eau chaude au propriétaire. Ne manquer pas cette occasion!

FAITS SAILLANTS

- ✓ 7 lockers intérieurs (5 + 2 pour le propriétaire)
- ✓ Emplacement recherché à proximité des services, des commerces, des écoles et des principaux axes routiers.
- ✓ 11 espaces de stationnement et 7 espaces de rangement intérieurs, des caractéristiques recherchées favorisant la rétention des locataires.

PRIX DEMANDÉ :
1 125 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2023 et 2024: Deux réservoirs d'eau chaude

2021: Peinture de la galerie arrière en bois

2018-2019: Deux salles de bains refaites #1 et #3 et les planchers de 2 logements.

2014: Toiture, galerie remplacée en avant (fibre de verre), plomberie retouchée et certains planchers

2009-2013: Portes et fenêtres

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Une preuve de fonds ou une préqualification bancaire est demandée au dépôt d'une promesse d'achat.

Déneigement: 954.00\$

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

5



Nombre de stationnements

11

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (2 x 60 gallons 2023-2024)

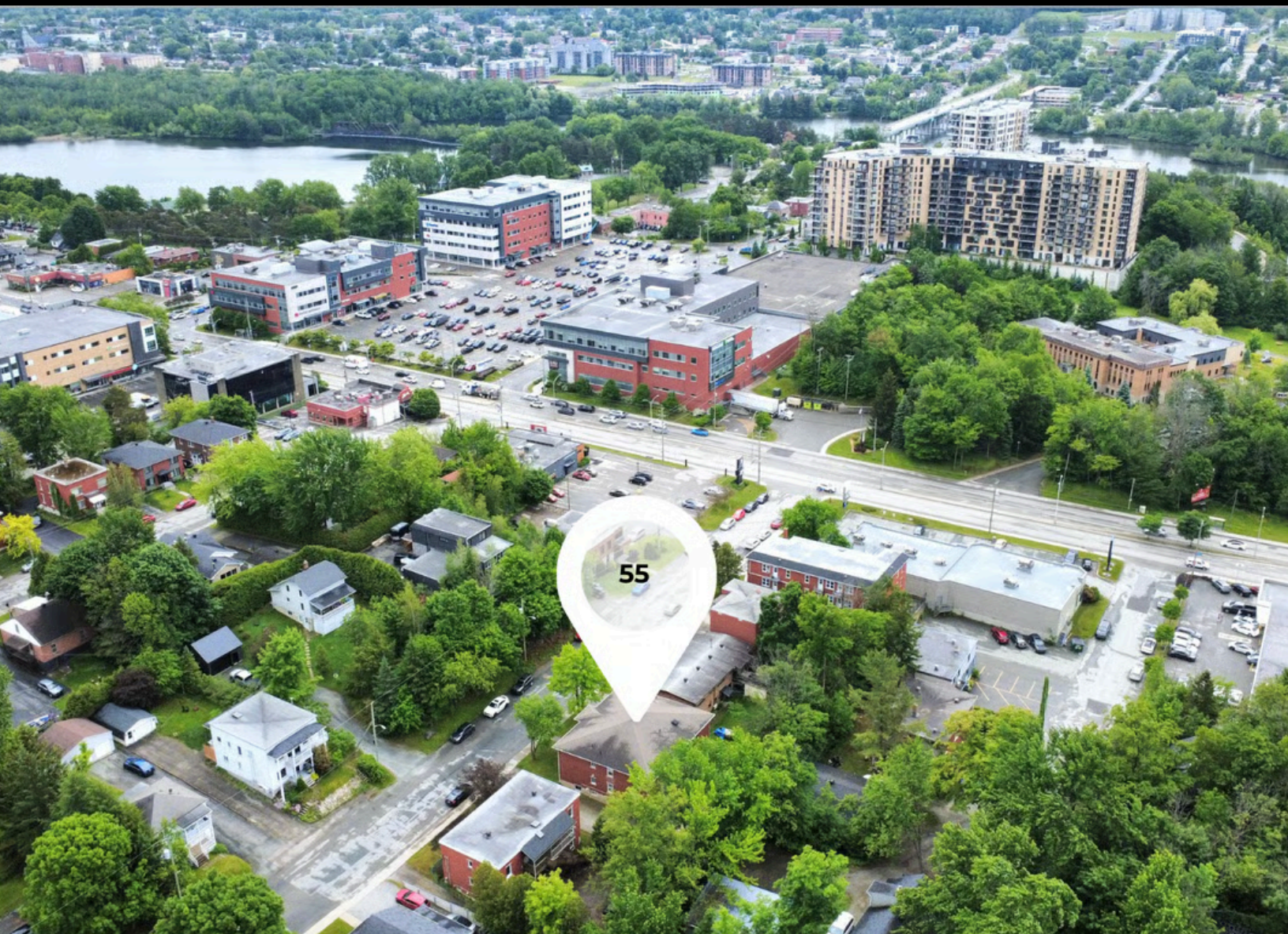


Système de chauffage

Plinthes électriques



55 Rioux, Jacques-Cartier



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 137 165

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 687 900 \$

Évaluation municipale du terrain 145 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 542 300 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1959

Caractéristiques

Plomberie Retouchée en 2014

Condition du toit Bardeaux d'asphalte - 2014

Condition des portes Bon état (changées entre 2009 et 2013)

Condition des balcons Bon état, arrière en bois

Condition des fenêtres Bon état (changées entre 2009 et 2013)

Conditions des cuisines Armoires en bois pour certains

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains 2 bon état, 3 moyen état

Revêtement des planchers Planchers flottants, céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Avertisseurs de fumées

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 30

Nombre d'unités 4 x 5.5, 1 x 10.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque logement

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur en gravier

Nombre de stationnements 11

Superficie

Superficie terrain 7 478 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte - 2014

Entente concierge

Oui, 80\$/mois pas de contrat (pelouse, ménage des aires communes, etc)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (2 x 60 gallons 2023-2024)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N/A

Internet et télécom

Internet inclus

Condition des portes

Bon état (changées entre 2009 et 2013)

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Bon état (changées entre 2009 et 2013)

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Planchers flottants, céramique

Plomberie

Retouchée en 2014

Condition des balcons

Bon état, arrière en bois

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Armoires en bois pour certains

Conditions des salles de bains

2 bon état, 3 moyen état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	75 936 \$	100 %	1 266 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	75 936 \$		1 266 \$
Vac / M. créances	2 278 \$	3 %	38 \$
RBE	73 658 \$		1 228 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 315 \$	4,5 %	663 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 424 \$	10,1 %	1 485 \$
Taxes Scolaires	Actuel	478 \$	0,6 %	96 \$
Assurances	Actuel	2 925 \$	4 %	585 \$
Électricité	Actuel	2 130 \$	2,9 %	426 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	1,7 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	4,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	737 \$	1 %	147 \$
Internet	Actuel	624 \$	0,8 %	125 \$
Dépenses Totales		22 382 \$	30,4 %	4 476 \$
Revenu Net		51 276 \$		10 255 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	900 712 \$	627 505 \$
TGA de financement	4,84 %	6,13 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,25 %	4,75 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	51 276 \$	51 276 \$
Paieement Hypo. Annuel	49 497 \$	42 730 \$
Liquidité après hypo	1 779 \$	8 546 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	224 288 \$	497 495 \$
Rendement sur liquidité	0,8 %	1,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	5,0 %	4,4 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	15,01 %	8,95 %

CPL
225 000 \$

MRB
14,8

MRN
21,9

TGA
4,6 %

