

7492 - 7510 DES ÉTOURNEAUX
LA BAIE
10 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Eric Ducasse

Courtier Immobilier

📞 418-960-6485

✉ eric.ducasse@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Magnifique immeuble de construction 2025 regroupant 10 logements, situé sur la rue des Étourneaux, La Baie. Chaque appartement de 4 1/2 offre une belle configuration aire ouverte, des finitions modernes et des espaces extérieurs pour votre entreposage. Situé dans un quartier tranquille, à proximité de La baie. Il s'agit d'une opportunité unique d'ajouter un clé en main à votre portfolio.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Logements spacieux, bien aménagés et lumineux
- ✓ Localisation dans un secteur tranquille
- ✓ Espaces de rangement pour les locataires à l'extérieur
- ✓ Grand stationnement

PRIX DEMANDÉ :
2 600 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

On parle ici d'une construction neuve 2025 et aménagement au goût du jour!

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Plancher de béton au RDC et à l'étage chauffant. Mur de béton entre les loyers.

Le VENDEUR ne donne aucune garantie légale de qualité à l'ACHETEUR quant à sa propre responsabilité, et l'ACHETEUR acquiert l'IMMEUBLE à ses risques et périls à cet égard. La garantie légale de qualité est toutefois expressément limitée aux droits et recours dont bénéficie le VENDEUR à l'encontre de l'entrepreneur, des sous-traitants, des professionnels ou de toute autre personne ayant participé à la conception ou à la construction de l'IMMEUBLE, conformément aux articles 2118 et suivants du Code civil du Québec.

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

10



Nombre de stationnements

20 espaces

Système d'eau chaude

Chauffe-eau électrique propre à chacun des logements

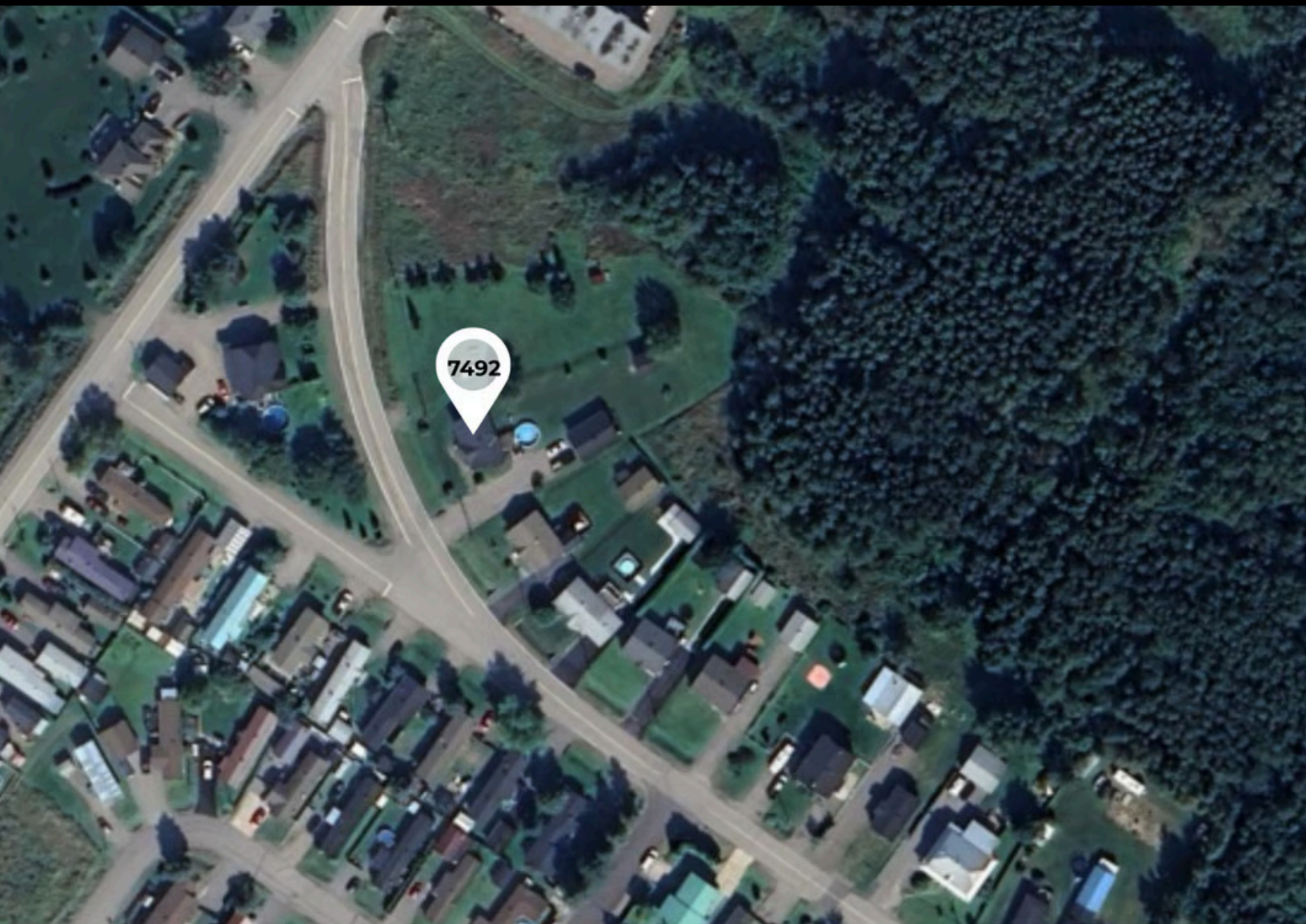


Système de chauffage

Électrique (plancher chauffant dans chaque pièce)



7492 - 7510 des Étourneaux, La Baie



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 6 417 439

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale Non émise

Évaluation municipale du terrain Non émise

Évaluation municipale du bâtiment Non émise

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Bois et béton

Année de construction 2025

Caractéristiques

Plomberie PEX/ABS

Condition du toit Bardeaux d'asphalte

Condition des portes Neuves

Condition des balcons Bois

Condition des fenêtres Neuves

Conditions des cuisines Neuf

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Canoxel

Conditions des salles de bains Neuf

Revêtement des planchers Vinyle résistant à l'eau et conducteur plancher chauffant

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 10 x 4.5

Nombre d'unités 10 logements

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 20 espaces

Superficie

Superficie terrain 24 850 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

NON

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte

Entente concierge

Non (Chaque logement à sa propre entrée)

Système d'eau chaude

Chauffe-eau électrique propre à chacun des logements

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui pour le début du projet (Phase 1)

Internet et télécom

Non-

Condition des portes

Neuves

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Neuves

Revêtement extérieur

Canexel

Revêtement des planchers

Vinyle résistant à l'eau et conducteur plancher chauffant

Plomberie

PEX/ABS

Condition des balcons

Bois

Système de chauffage

Électrique (plancher chauffant dans chaque pièces)

Conditions des cuisines

Neuf

Conditions des salles de bains

Neuf

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	201 300 \$	100 %	1 678 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	201 300 \$		1 678 \$
Vac / M. créances	6 039 \$	3 %	50 \$
RBE	195 261 \$		1 627 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	8 787 \$	4,5 %	879 \$
Taxes Municipales	Actuel	2 925 \$	1,5 %	293 \$
Taxes Scolaires	Actuel	137 \$	0,1 %	14 \$
Assurances	Actuel	1 119 \$	0,6 %	112 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement	Actuel	2 414 \$	1,2 %	241 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 500 \$	1,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	7 000 \$	3,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 953 \$	1 %	195 \$
ORDURE	Actuel	240 \$	0,1 %	24 \$
Dépenses Totales		27 074 \$	13,9 %	2 707 \$
Revenu Net		168 187 \$		16 819 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	2 020 121 \$	1 927 845 \$
TGA de financement	7,08 %	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25
Taux d'intérêt	5,0 %	5,0 %
Amortissement	30 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	168 187 \$	168 187 \$
Paieement Hypo. Annuel	137 039 \$	134 549 \$
Liquidité après hypo	31 148 \$	33 637 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	579 879 \$	672 155 \$
Rendement sur liquidité	5,4 %	5,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	10,9 %	11,0 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	19,83 %	18,7 %

CPL
260 000 \$

MRB
12,9

MRN
15,5

TGA
6,5 %

