

852 - 856 SAINT-JEAN LIMOILLOU

11 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Maxim Devarennnes

Courtier Immobilier

📞 581-994-5100



maxim.devarennnes@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble semi-commercial de 10 logements résidentiels et un local commercial, idéalement situé sur l'une des artères les plus emblématiques de Québec. Bénéficiant d'une excellente visibilité et d'un emplacement stratégique au cœur du quartier Saint-Jean-Baptiste, la propriété offre une combinaison recherchée de revenus résidentiels et commerciaux dans un secteur où la demande locative demeure soutenue. Une opportunité d'investissement de choix au sein d'un marché reconnu pour sa stabilité et son fort potentiel de valorisation.

FAITS SAILLANTS

- ✓ À proximité du Vieux-Québec, des transports en commun et de nombreux services
- ✓ Excellente visibilité pour le local commercial
- ✓ Possibilité d'agrandissement à l'arrière (À confirmé auprès des autorités compétantes)

PRIX DEMANDÉ :

2 680 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Une partie de la façade arrière (~2022)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Un contrat de déneigement est disponible au dossier.

Responsabilité des électros

Propriétaire pour 4 logements

Nombre d'unités

11



Nombre de stationnements

9 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

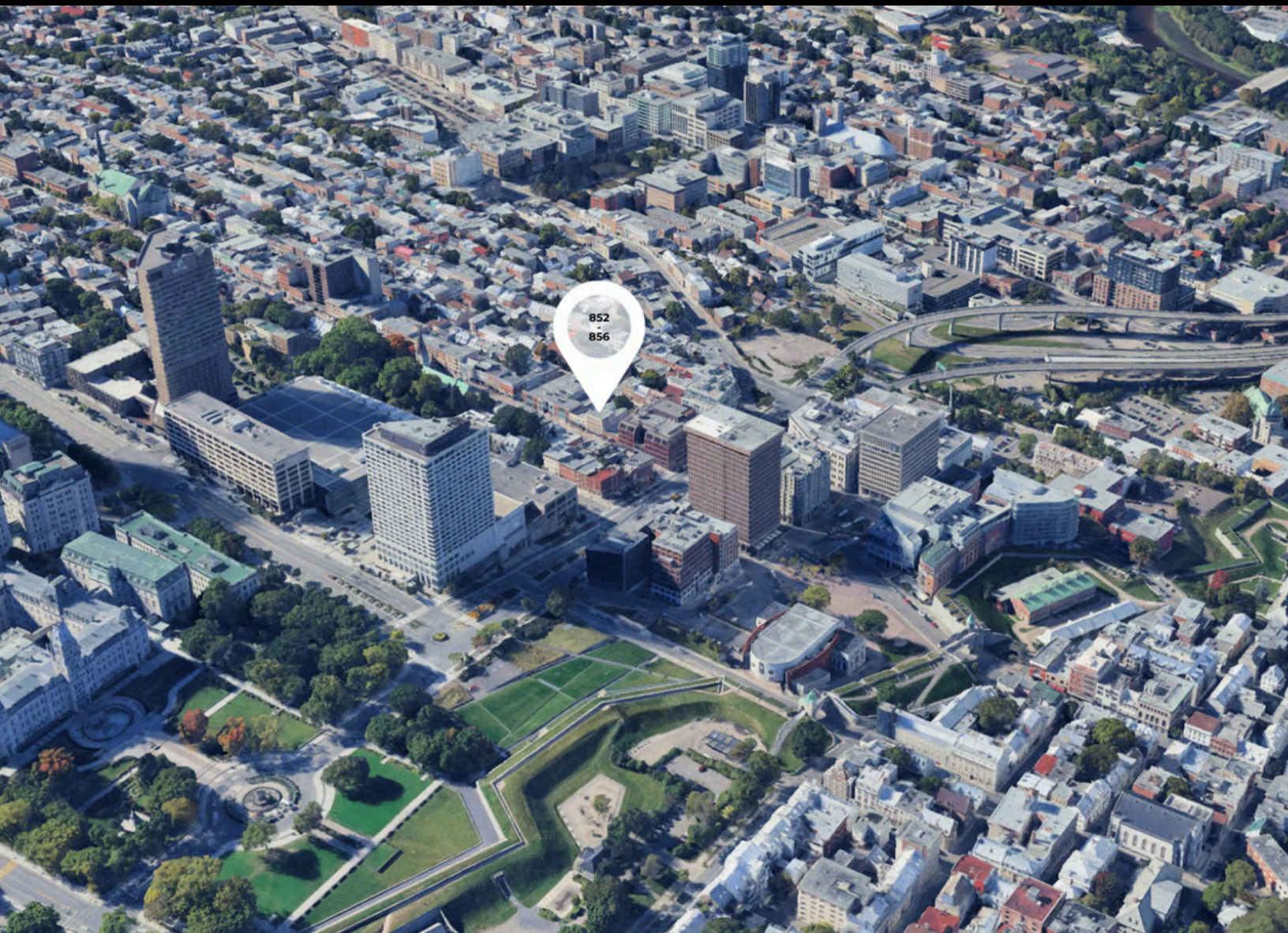


Système de chauffage

Plinthes électriques



852 - 856 Saint-Jean, Limoilou



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 476 921

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 740 000 \$

Évaluation municipale du terrain 570 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 170 000 \$

Construction

Nombre d'étages 4

Type de bâtiment En rangée

Type de construction Brique et Bois

Année de construction 1890

Droit acquit pour le stationnement arrière

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 Acier, Aluminium, Brique

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Flottant, Bois, Céramique

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre de pièces 10 x 3.5 + 1 x Comm.

Nombre d'unités 11 unités

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans 5 logements

Responsabilité des électroménagers Propriétaire pour 4 logements

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

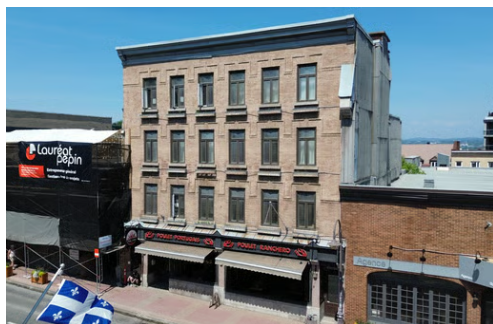
Stationnement

Type de stationnement Extérieur, derrière l'immeuble

Nombre de stationnements 9 espaces

Superficie

Superficie terrain 5 868 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Bon état

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Acier, Aluminium, Brique

Revêtement des planchers

Flottant, Bois, 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	\$ / PI²
Résidentiel	118 188 \$	895 \$
Rés. Abordable		
Commercial	73 745 \$	559 \$
Rangements		
Stationnement	15 000 \$	114 \$
Buanderie	1 400 \$	11 \$
Récupérations	31 077 \$	235 \$
Revenus Totaux	239 410 \$	1 814 \$
Vac / M. créances	11 970 \$	91 \$
RBE	227 439 \$	1 723 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Actuel	11 372 \$	5 %	1 034 \$
Taxes Municipales	Actuel	40 140 \$	17,6 %	3 649 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 363 \$	0,6 %	124 \$
Assurances	Actuel	9 248 \$	4,1 %	841 \$
Électricité	Actuel	1 027 \$	0,5 %	93 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Actuel	4 883 \$	2,1 %	444 \$
Entretien	Actuel	9 860 \$	4,3 %	896 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 274 \$	1 %	207 \$
Dépenses Totales		80 167 \$	35,2 %	7 288 \$
Revenu Net		147 272 \$		13 388 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	1 758 450 \$
TGA de financement	6,28 %
Ratio de couverture de dettes	1.2
Taux d'intérêt	5,0 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	147 272 \$
Paieement Hypo. Annuel	122 727 \$
Liquidité après hypo	24 545 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	921 550 \$
Rendement sur liquidité	2,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,6 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	12,44 %

CPL
243 600 \$

MRB
11,2

MRN
18,2

TGA
5,5 %



