

883 - 891 DE LA GRANDE-BAIE NORD
LA BAIE
6 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

Immeuble à revenus de 6 logements situé au cœur de La Baie, dans un secteur recherché pour sa tranquillité et sa proximité des services. Le bâtiment a été bâti en 1946 et est constitué de 4 logements de 3 - 1/2 et 1 logements de 4 - 1/2 et 1 logement de 5 - 1/2. L'immeuble est aménagé sur un terrain de 1177 m-c. Le bâtiment est entièrement louer. Bien localisé, les services divers tel que épicerie, restaurant sont a proximité dans un rayon de moins de 1 km.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Ratio revenu et dépense approximativement de 35%
- ✓ Beau secteur, prêt des services
- ✓ Taux occupation a 100% actuellement
- ✓ Revenus stables

PRIX DEMANDÉ :
789 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

L'immeuble à reçu des rénovations au cours des années, tel que la restauration de plancher, salle de bain et / ou entretien dans chacune des unités.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Certificat de localisation 2020 et sans aucune modification extérieur depuis

Possibilité d'augmenter les loyer graduellement selon le marché

Responsabilité des électros

3x 3.5 sont semi-meublés



Nombre d'unités

6

Nombre de stationnements

8

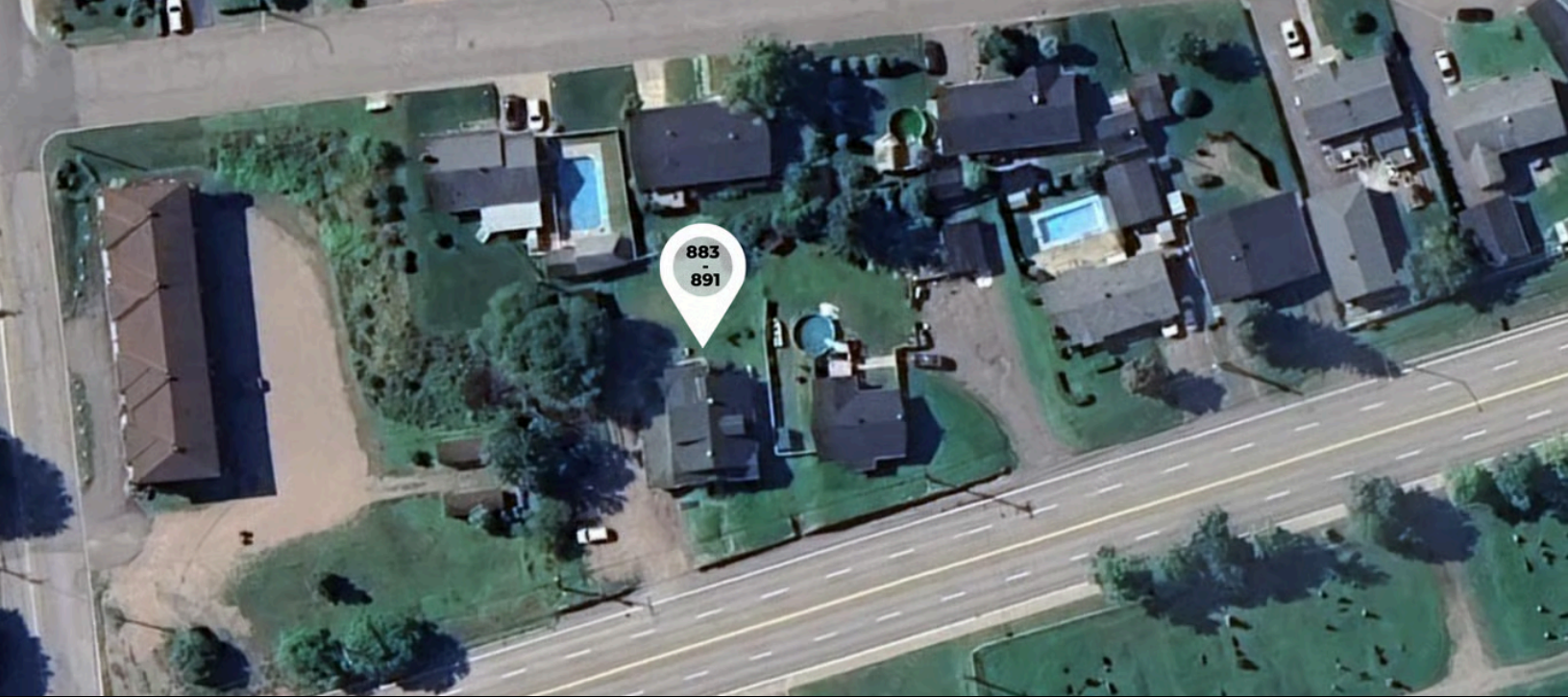
Système d'eau chaude

Réservoir d'eau chaude partagé pour les 3.5
,4.5 et le 5.5 ont leur propre réservoir

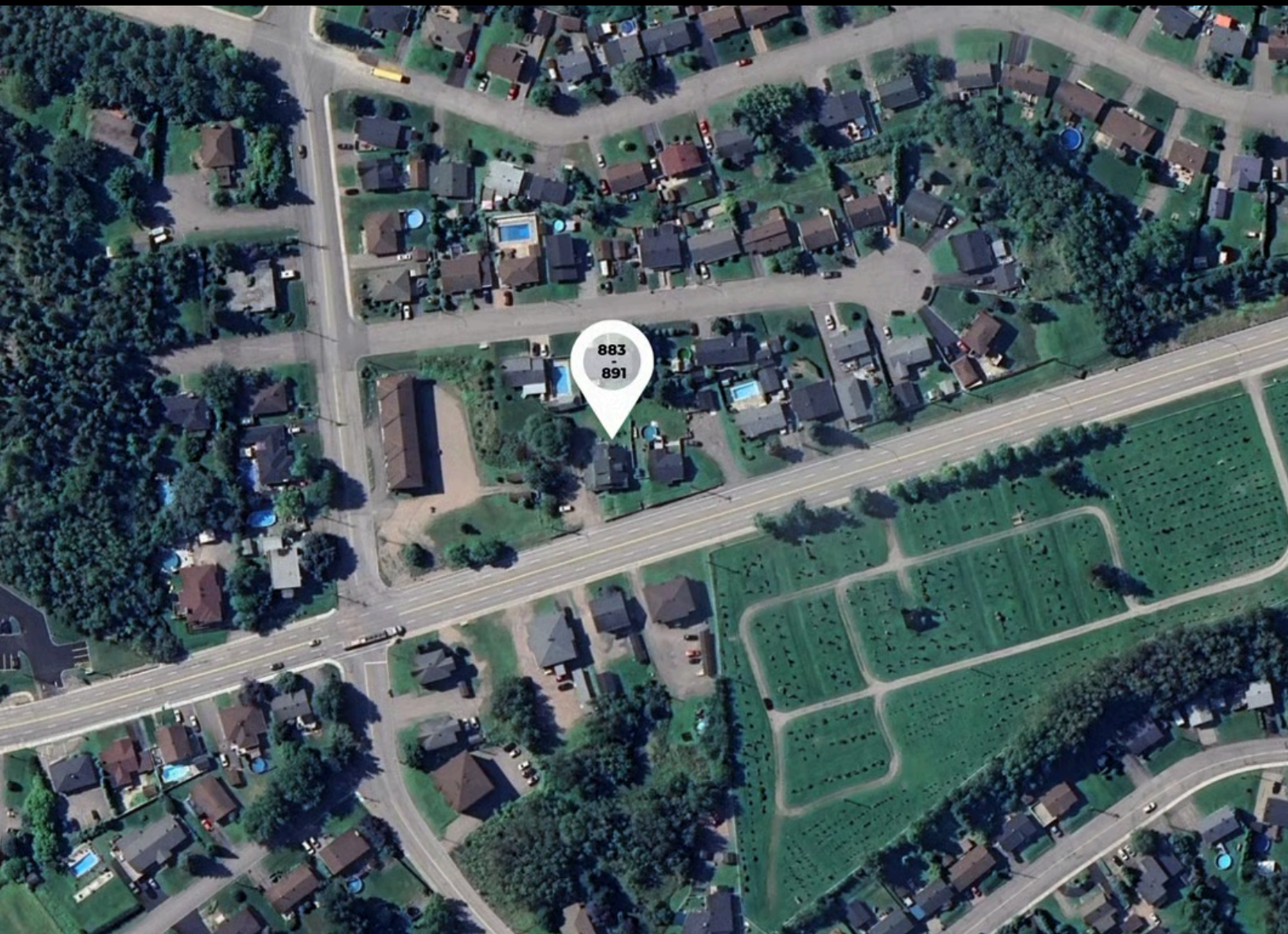


Système de chauffage

Plinthe électriques



883 - 891 de la Grande-Baie Nord, La Baie



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📁 Informations Générales

Numéro de cadastre 3344901

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 335 300 \$

Évaluation municipale du terrain 64 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 270 400 \$

🔧 Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Bois et Vinyle

Année de construction 1946

Immeuble de taille intermédiaire, plus gros qu'un duplex et plus simple à gérer qu'un 12 logements. Belle immeuble rénové au cours des année, entretenu, opportunité a saisir pour débiter dans le domaine de l'immobilier.

⚙️ Caractéristiques

Plomberie Cuivre

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 A valider à l'inspection

Revêtement extérieur PVC

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Plancher flottant - céramique

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie Une laveuse et sècheuse sans frais sont disponible au sous-sol pour les locataires

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

Nombre d'unités 6

Entrée laveuse/sècheuse seulement dans le 4. 5 et le 5.5

Responsabilité des électroménagers 3x 3.5 sont semi-meublé

Responsabilité du chauffage 4 x 3.5 chauffé éclairée et le 4. 5 et le 5.5 est non chauffé-non éclairé

Responsabilité de l'eau chaude le 4. 5 et le 5.5 sont responsable des frais pour l'eau chaude

🅑 Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 8

📏 Superficie

Superficie terrain 12 669 pi2



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Bon état

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoir d'eau chaude partagé pour les 3.5 ,4.5 et le 5.5 ont leur propre réservoir

Panneaux électriques

A valider à l'inspection

Étude environnementale

Non

Internet et télécom

Non

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

PVC

Revêtement des planchers

Plancher flottant - céramique

Plomberie

Cuivre

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthe électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	65 520 \$	97,3 %	910 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements	1 800 \$	2,7 %	25 \$
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	67 320 \$		935 \$
Vac / M. créances	2 020 \$	3 %	28 \$
RBE	65 300 \$		907 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 939 \$	4,5 %	490 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 753 \$	11,9 %	1 292 \$
Taxes Scolaires	Actuel	207 \$	0,3 %	35 \$
Assurances	Actuel	4 022 \$	6,2 %	670 \$
Électricité	Actuel	3 111 \$	4,8 %	519 \$
Chauffage				
Déneigement	Estimé	829 \$	1,3 %	138 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	6,4 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	653 \$	1 %	109 \$
Dépenses Totales		25 214 \$	38,6 %	4 202 \$
Revenu Net		40 087 \$		6 681 \$

FINANCEMENT

SCHL

Montant du prêt maximum	540 393 \$
TGA de financement	4,00 %
Ratio de couverture de dettes	1.3
Taux d'intérêt	4,0 %
Amortissement	30 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

SCHL

Revenu net	40 087 \$
Paielement Hypo. Annuel	31 843 \$
Liquidité après hypo	8 244 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	248 607 \$
Rendement sur liquidité	3,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	7,3 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	13,64 %

CPL

131 500 \$

MRB

11,7

MRN

19,7

TGA

5,1 %

