

976 DE LA SAPINIÈRE VALCOURT

7 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Alyson Marceau

Équipe Jessika Lahaie

VP

Courtier Immobilier



450-521-6898



alyson.marceau@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble locatif de 7 logements entièrement loué, situé à Valcourt. La propriété comprend 5 x 5 1/2, 1 x 3 1/2 et 1 x 1 1/2. Implanté dans un secteur résidentiel paisible, au bout d'un rond-point et adossé à un espace vert, l'immeuble bénéficie d'un emplacement recherché à proximité des écoles, des commerces et de l'ensemble des services. Revenus locatifs annuels actuels de 89 760\$.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Remise extérieure et aire de stationnement.
- ✓ Le chauffage est à la charge du propriétaire. Système biénergie.
- ✓ Plusieurs rénovations et améliorations esthétiques ont été réalisées depuis 2024.
- ✓ Situé à quelques minutes du siège social de BRP, l'immeuble bénéficie d'un emplacement stratégique dans un secteur où la demande locative est soutenue par la présence de l'un des plus importants employeurs de la région.
- ✓ Situé à 600 mètres (8 minutes à pied) de l'école secondaire et à 950 mètres (13 minutes à pied) de l'école primaire.

PRIX DEMANDÉ :
1 099 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture refaite (2017).

Drain français refait (2016).

Portes et fenêtres remplacées (2016).

Réfection de la descente menant au sous-sol (2016).

Installation d'un système de chauffage biénergie (2017).

Des rénovations ont été effectuées dans le logement 6.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Selon les certificat de localisation 2024, la propriété est affectée par une servitude réciproque de passage et de stationnement avec le lot voisin ainsi que par une servitude d'utilité publique en faveur d'Hydro-Québec et de Bell Canada. On note également un léger empiètement de la bordure de rue sur le terrain ainsi que des haies qui chevauchent les limites cadastrales.

Responsabilité des électros

Locataires/Propriétaire

Nombre d'unités

7

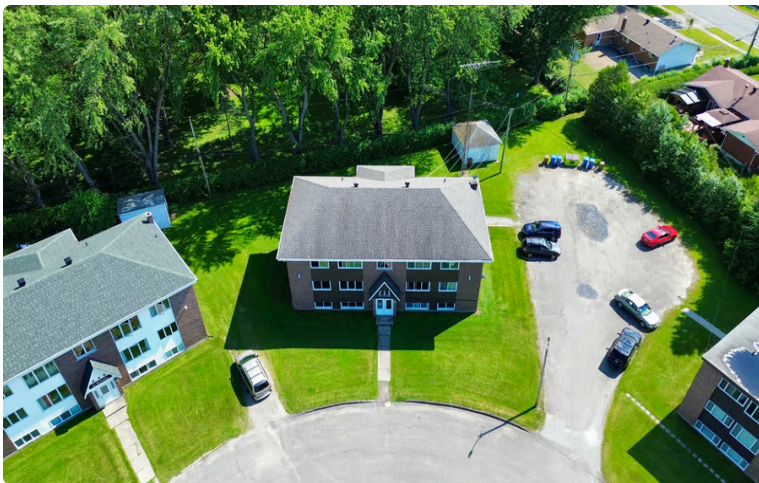


Nombre de stationnements

7 espaces

Système d'eau chaude

Chauffage à eau / Bi-énergie

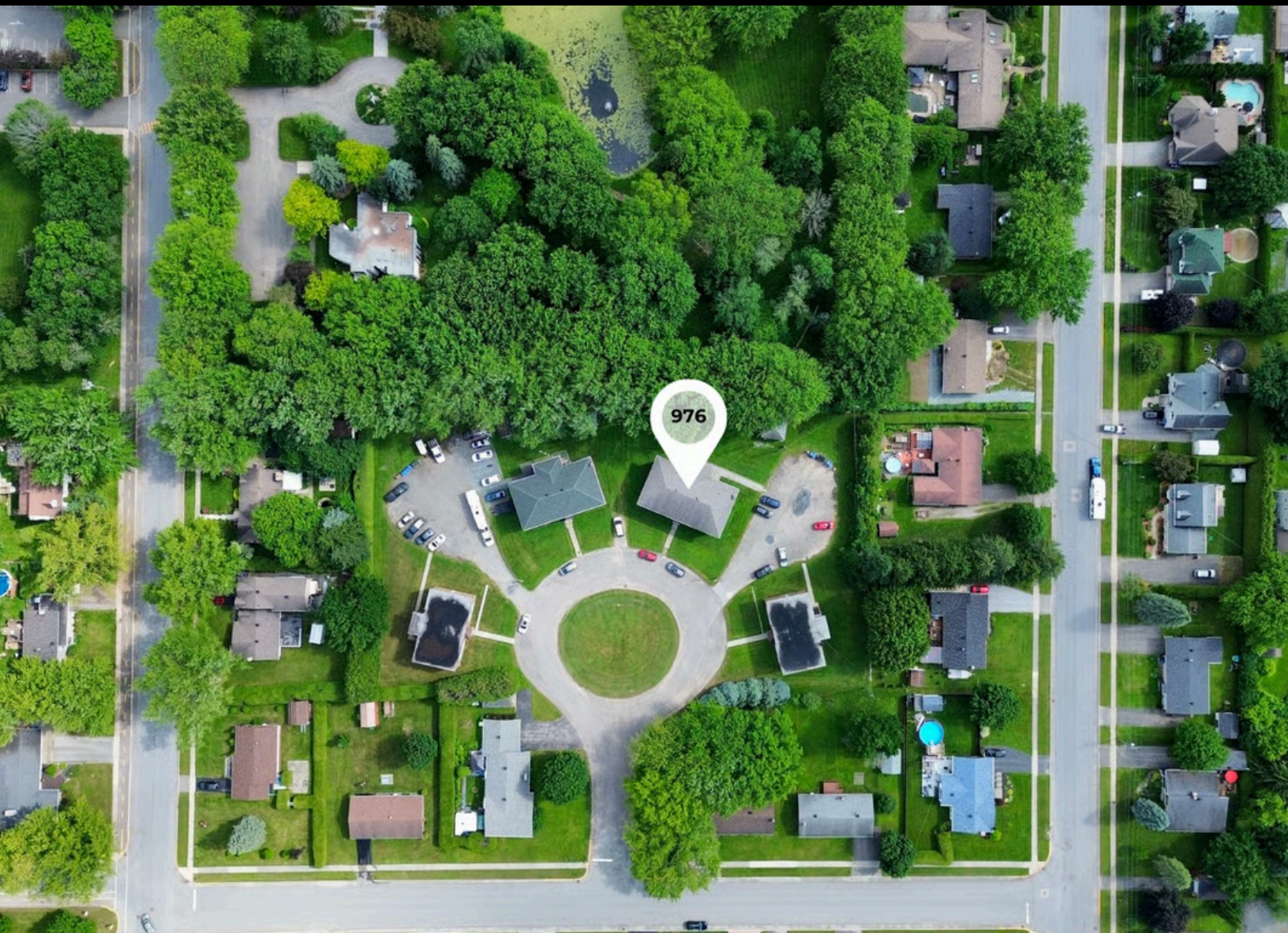


Système de chauffage

Réservoirs centraux



976 de la Sapinière, Valcourt



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 824 213

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 539 200 \$

Évaluation municipale du terrain 65 700 \$

Évaluation municipale du bâtiment 473 500 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1965

Caractéristiques

Plomberie Cuivre, ABS

Condition du toit 2017 / Bardeaux d'asphalte

Condition des portes 2016

Condition des balcons À vérifier

Condition des fenêtres 2016

Conditions des cuisines État variable

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains État variable

Revêtement des planchers Céramique, vinyle, plancher flottant et tapis

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 29

Nombre d'unités 7

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires/Propriétaire

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur en asphalte

Nombre de stationnements 7 espaces

Superficie

Superficie terrain 16 937 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

2017 / Bardeaux d'asphalte

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Chauffage à eau / Bi-énergie

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase I et II en 2025

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

2016

Intercom et sonnette

À confirmer

Condition des fenêtres

2016

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Céramique, vinyle, plancher flottant et tapis

Plomberie

Cuivre, ABS

Condition des balcons

À vérifier

Système de chauffage

Réservoirs centraux

Conditions des cuisines

État variable

Conditions des salles de bains

État variable

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	89 760 \$	100 %	1 069 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	89 760 \$		1 069 \$
Vac / M. créances	2 693 \$	3 %	32 \$
RBE	87 067 \$		1 037 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 918 \$	4,5 %	560 \$
Taxes Municipales	Actuel	8 336 \$	9,6 %	1 191 \$
Taxes Scolaires	Actuel	353 \$	0,4 %	50 \$
Assurances	Actuel	3 765 \$	4,3 %	538 \$
Électricité	Estimé	6 206 \$	7,1 %	887 \$
Chauffage	Actuel	1 012 \$	1,2 %	145 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 750 \$	2 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 900 \$	5,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	411 \$	0,5 %	59 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	871 \$	1 %	124 \$
Cogeco + Câble Locataire	Actuel	2 004 \$	2,3 %	286 \$
Dépenses Totales		33 526 \$	38,5 %	4 789 \$
Revenu Net		53 542 \$		7 649 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	933 788 \$	644 915 \$
TGA de financement	4,87 %	6,23 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,3 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	53 542 \$	53 542 \$
Païement Hypo. Annuel	51 820 \$	42 833 \$
Liquidité après hypo	1 722 \$	10 708 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	165 212 \$	454 085 \$
Rendement sur liquidité	1,0 %	2,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	6,9 %	5,5 %
Retour total annuel incluant plus-value	de 5,88 %	45,99 % de 4,6 %
		16,66 %

CPL
157 000 \$

MRB
12,2

MRN
20,5

TGA
4,9 %

