

PMML

1360 - 1394 GERARD-MALOUIN,
NICOLET

22 LOGEMENTS

À VENDRE



Sylvain Lacasse

VICE-PRÉSIDENT EXÉCUTIF

Courtier Immobilier

Équipe Sylvain Lacasse

418-953-4915

sylvain.lacasse@pmml.ca



PMML.CA



DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

BEAU PROJET D'OPTIMISATION! Bel immeuble de 22 logements + TERRAIN pour construire (valeur 300k-400k) situé à Nicolet. Celui-ci est composé de 6 x 5.5, 8 x 4.5 et 8 x 2.5 dont la charge d'électricité, de chauffage et d'eau chaude est au propriétaire ou aux locataires selon le cas. Très grand terrain (lot distinct) pour construire un autre immeuble (sous approbation de la Ville). Logements hors sol

FAITS SAILLANTS

Assumption du prêt actuel obligatoire (voir infos dans la fiche)
Grand terrain pouvant accueillir une construction neuve (à confirmer avec la Ville)

Immeuble à optimiser, loyers sous le marché
Bien situé au centre de la Ville, à proximité de tout

PRIX DEMANDÉ

1 875 000 \$

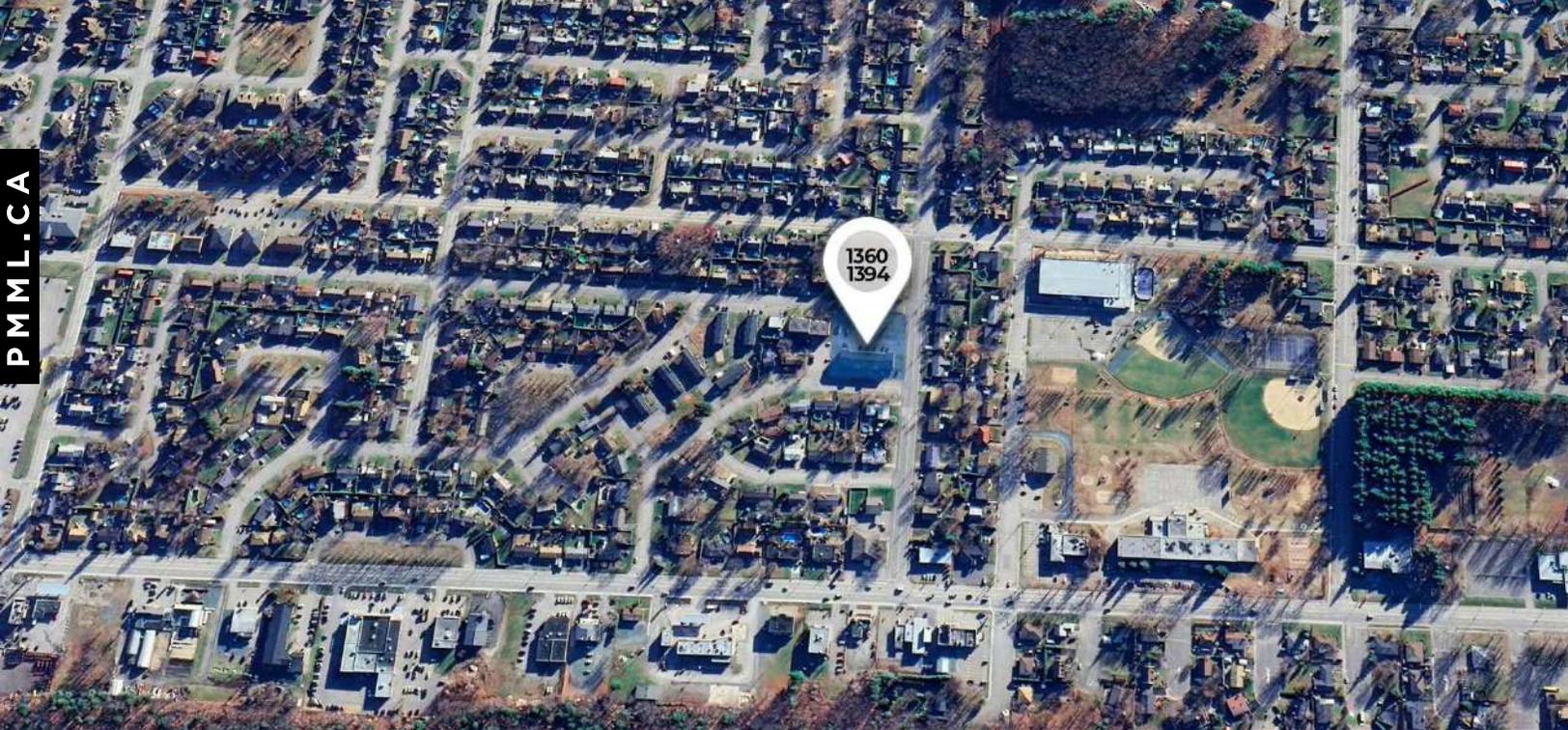
NOMBRE D'UNITÉS $6 \times 5.5 + 8 \times 4.5 + 8 \times 2.5$ **NOMBRE DE
STATIONNEMENTS**
+/- 30 places**RESPONSABILITÉ
DE L'EAU CHAUDE**

Prop. et locataire

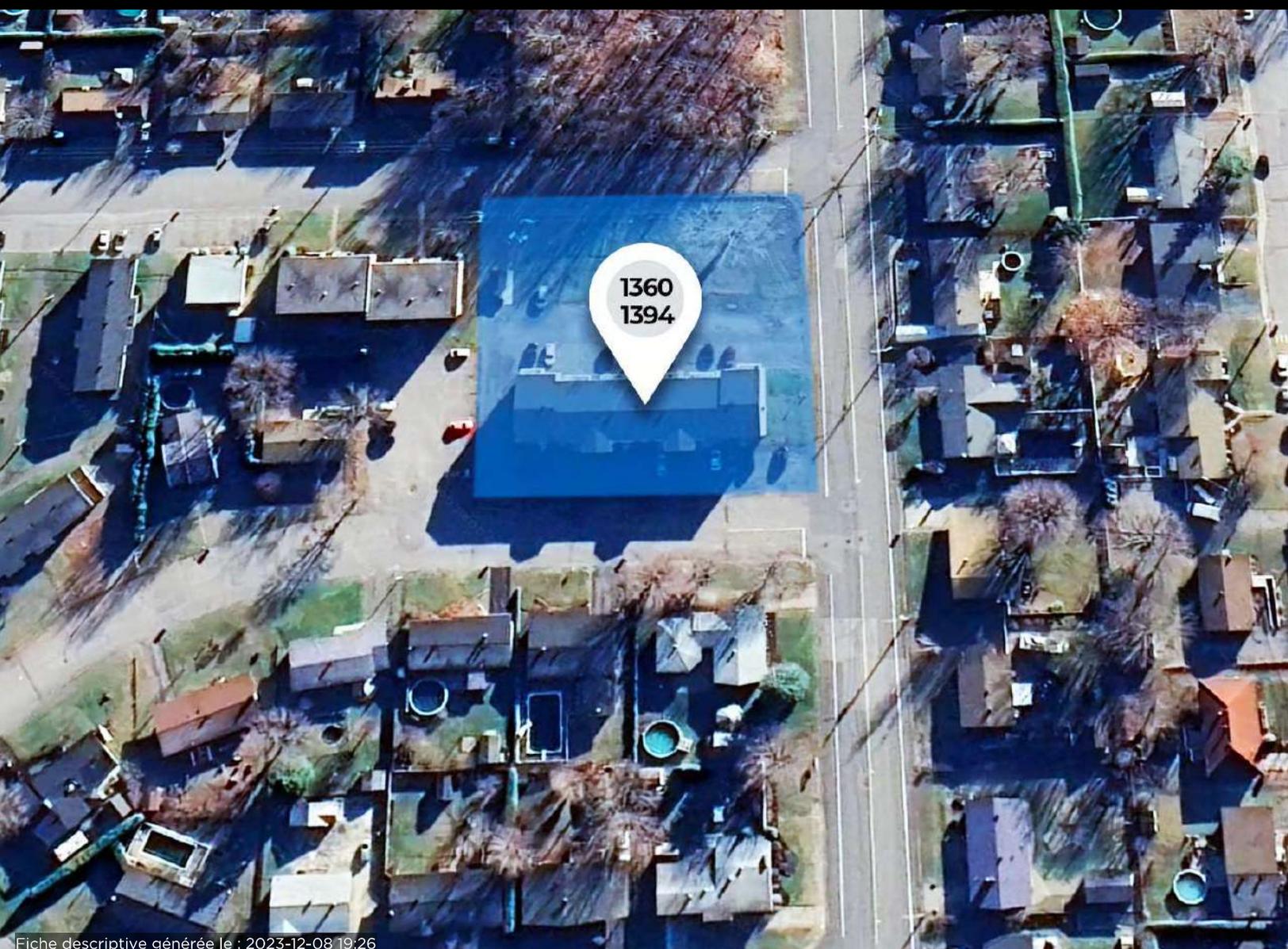
**RESPONSABILITÉ
DU CHAUFFAGE**

Prop. et locataire

RESPONSABILITÉ DES ÉLECTROS
Prop. (2.5) et locataire



1360 - 1394 Gerard-Malouin, Nicolet



Fiche descriptive générée le : 2023-12-08 19:26

DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

INFORMATIONS GÉNÉRALES

NUMÉRO DE CADASTRE

5 045 251 et 5 422 453

SUPERFICIE DU TERRAIN

18 913 pi²

CONSTRUCTION

ANNÉE DE CONSTRUCTION

1965

TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

TYPE DE CONSTRUCTION

Bois et briques

ÉVALUATION MUNICIPALE

TERRAIN

121 800\$

BÂTIMENT

887 100\$

TOTALE

1 008 900\$

DÉPENSES EN CAPITAL IMPORTANTES DEPUIS 10 ANS

Toiture - Août 2020

AUTRES INFORMATIONS

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

Assumation : prêt de 920 000\$, taux de 2.19%, échéance mai 2025, paiement de 3825,71\$/mois, Banque Laurentienne

Les remarques, descriptions, caractéristiques et projections financières contenues dans le présent document sont à titre indicatif seulement et ne doivent pas être considérées comme étant exacte sans vérification diligence préalable. Les informations divulguées proviennent de sources que nous considérons fiables, mais pour lesquelles nous ne pouvons garantir l'exactitude. Il appartient à l'acheteur de prendre la responsabilité de vérifier les informations et de se déclarer satisfait ou pas de sa vérification diligente effectuée suite à une promesse d'achat acceptée.

Fiche descriptive générée le : 2023-12-08 19:26



CARACTÉRISTIQUES

SYSTÈME POUR LE CHAUFFAGE

Plinthes électriques

SYSTÈME POUR L'EAU CHAUDE

Réservoirs indépendants (5.5 et 4.5) et central (2.5)

PANNEAUX ÉLECTRIQUES

Disjoncteurs/Circuit breakers

PLOMBERIE

Cuivre, acier, abs

ENTRÉES LAVEUSE/SÉCHEUSE

Oui (5.5 et 4.5)

BUANDERIE

Oui pour 2.5

CONDITION DES CUISINES

50% ont été rénovés durant les dernières années

CONDITION DES SALLES DE BAINS

Moyen sauf 4 logements qui ont été rénové

RECOUVREMENT DES PLANCHERS

Flottant & prélat

ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE

Oui - 2020

CONDITION DU TOIT

Bon état - 2020

REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Briques

CONDITION DES BALCONS

Bon état - Fibre de verre

CONDITION DES PORTES

Bon état - 2007

CONDITION DES FENÊTRES

Fenêtres d'origine

TYPE DE STATIONNEMENT

Extérieur

INTERCOM ET SONNETTE

Non

SYSTÈME D'ALARME INCENDIE

Non

ENTENTE CONCIERGE

Un concierge, pas de contrat

AUTRES INFORMATIONS

REVENUS

		%	RPL(M)
RÉSIDENTIEL	140 880 \$	99 %	534 \$
COMMERCIAL			
STATIONNEMENT			
BUANDERIE	1 000 \$	1 %	4 \$
RANGEMENT			
TOTAUX	141 880 \$	100 %	537 \$

DÉPENSES

		ANNUEL	%/RB	CPL
VACANCES/M.CRÉANCES	SCHL	4 256 \$	3 %	193 \$
ADMINISTRATION	SCHL	6 881 \$	5 %	313 \$
TAXES MUNICIPALES	Actuel	15 071 \$	11 %	685 \$
TAXES SCOLAIRES	Actuel	952 \$	1 %	43 \$
ASSURANCES	Actuel	7 933 \$	6 %	361 \$
ÉLECTRICITÉ	Actuel	5 311 \$	4 %	241 \$
CHAUFFAGE				
DÉNEIGEMENT	Actuel	2 464 \$	2 %	112 \$
ASCENSEUR				
LOCATION D'ÉQUIPEMENT				
RÉSERVE ENTRETIEN	SCHL	13 420 \$	9 %	610 \$
SALAIRE/CONCIERGE	SCHL	8 030 \$	6 %	365 \$
RÉSERVE POUR MOBILIER				
CONTENEUR VIDANGE / SERVICE MATREC	Actuel	6 500 \$	5 %	295 \$
DÉPENSES TOTALES		70 818 \$	50 %	3 219 \$
REVENUS NET		71 062 \$		3 230 \$

FINANCEMENT

	CONVENTIONNEL	SCHL	ASSUMATION
MONTANT DU PRÊT MAXIMUM	812 000 \$	1 319 000 \$	920 000 \$
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION	6,79 %	4,74 %	4,74 %
RATIO DE COUVERTURE DE DETTE	1,25	1,1	
TAUX D'INTÉRÊT	5,39 %	4,39 %	2,19 %
AMORTISSEMENT	25 ANS	45 ANS	30 Ans
TERME	5 ANS	5 ANS	mai 2025

TRÉSORERIE

	CONVENTIONNEL	SCHL	ASSUMATION 1 & 2
REVENU NET	71 062 \$	71 062 \$	71 062 \$
PAIEMENT HYPO. ANNUEL	58 854 \$	70 932 \$	45 900 \$
LIQUIDITÉ APRÈS HYPOTHÈQUE	14 672 \$	2 594 \$	25 162 \$
RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ			
MISE DE FOND NÉCESSAIRE	1 063 000 \$	556 000 \$	955 000 \$
RENDEMENT SUR LIQUIDITÉ	1,38 %	0,47 %	2,63 %
RENDEMENT SUR LIQUIDITÉ + CAPITALISATION	2,88 %	2,31 %	2,63 %
TRI AVEC PLUS-VALUE DE 2 %	6,41 %	9,05 %	6,56 %

COÛT PAR
LOGEMENT
85 227 \$

MULTIPLICATEUR
DE REVENU BRUT
13,2

MULTIPLICATEUR
DE REVENU NET
26,4

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION
3.79 %

