



# RAY HARVEY

LEADER EN TRANSACTIONS  
D'IMMEUBLES.

# À VENDRE

## 63 LOGEMENTS

265-301 Saint-Aubin et 139 Alfred-Morin  
Baie-Saint-Paul



PRIX : 20 500 000\$

### Attention

Ceci est un avis de non-responsabilité. Ce document présente uniquement des indicateurs de ventes-achats ainsi que des opinions personnelles. Malgré qu'il ait été élaboré avec grande minutie, il pourrait y avoir erreur et omission. Il est fortement recommandé d'utiliser les services d'un évaluateur agréé, d'un fiscaliste, d'un courtier immobilier et d'une expertise de valeur envisageable afin de compléter l'achat ou la vente d'une propriété. En résumé, Ray Harvey & Associés se libère de toute responsabilité sur l'utilisation de ce rapport quant au processus décisionnel de l'achat ou de la vente d'un immeuble multilogements.

# ÉTATS FINANCIERS

<b>REVENUS BRUTS POTENTIELS (RÉEL)</b>	<b>1 205 424 \$</b>
Taux d'inoccupation normalisé (3%)	36 162 \$
<b>REVENUS BRUTS EFFECTIFS</b>	<b>1 169 262 \$</b>
<b>DÉPENSES NORMALISÉES</b>	
TAXES MUNICIPALES 2025	162 040 \$
TAXES SCOLAIRES 25-26	8 383 \$
ASSURANCE	21 583 \$
ÉLECTRICITÉ	14 940 \$
CHAUFFAGE	
INTERNET	
CONCIERGERIE (215\$/PORTE)	13 545 \$
ENTRETIEN ET RÉPARATION (610\$/PORTE)	38 430 \$
GESTION ET ADMINISTRATION (4,25%)	49 694 \$
RÉSERVE THERMOPOMPE ET ÉLECTROS	
<b>DÉPENSES D'EXPLOITATION</b>	<b>308 615 \$</b>
<b>REVENUS NETS EFFECTIFS</b>	<b>860 647 \$</b>

## INFORMATION ET COMMENTAIRES

Exceptionnelle opportunité d'investissement résidentiel située au cœur de Baie-Saint-Paul, l'une des municipalités les plus dynamiques de la région de Charlevoix. Ces immeubles totalisant 63 unités offrent un actif solide avec un excellent potentiel de stabilité locative et d'optimisation des flux de trésorerie.

Caractéristiques principales :

- 63 unités locatives offrant une répartition attrayante pour répondre à la demande résidentielle locale
- Voisin immédiat du nouvel hôpital, des attraits et du parc municipal de Baie-St-Paul
- Emplacement stratégique à proximité des services, commerces, écoles et transports
- Secteur urbain de Baie-Saint-Paul, reconnu pour sa qualité de vie et sa demande locative soutenue
- Potentiel d'appréciation à long terme dans un marché résidentiel en croissance
  
- Points forts & opportunités :
- Investissement générateur de revenus stable
- Forte attractivité résidentielle dans une ville touristique et culturelle
- Possibilités d'améliorations ou repositionnement pour maximiser le rendement
- Intérêt des investisseurs cherchant une diversification en immobilier multi-logements

**NOTRE MISSION**

**BÂTIR ET VALORISER VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER**

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

## SOMMAIRE

Ville- Secteur	Baie-Saint-Paul
Numéro de lot	5987363 - 6506554
Année de construction	2019-2021-2023
Type de bâtiment	Détaché
Type de construction	Bois
Nombre d'étages	3
Nombre de logements	63

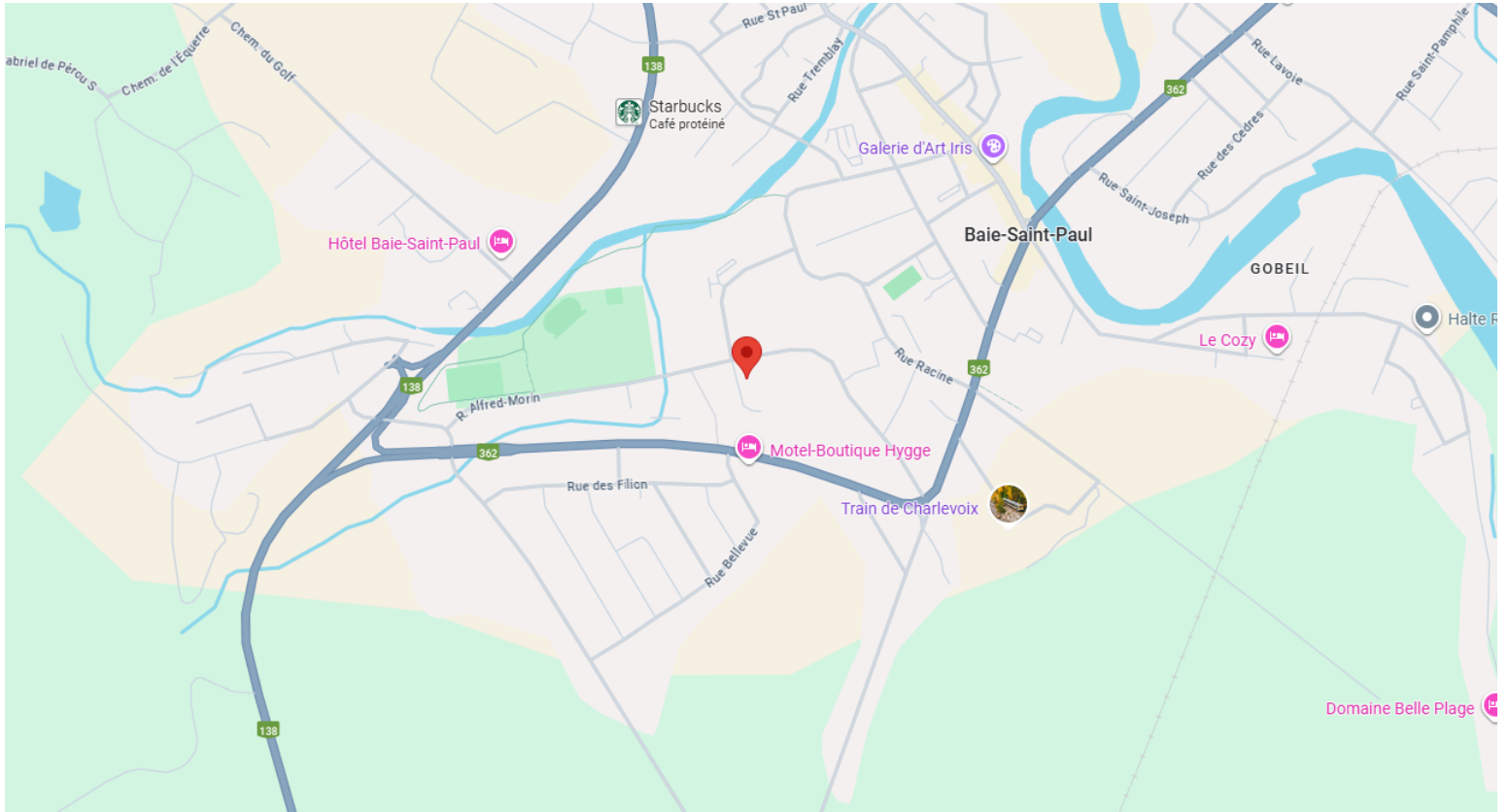
## TYPLOGIE DES LOGEMENTS

1 1/2	
2 1/2	
3 1/2	15x
4 1/2	42x
5 1/2	6x

## ÉVALUATION MUNICIPALE

Terrain	821 000 \$
Bâtiment	9 341 900 \$
Total	10 162 900 \$

# EMPLACEMENT



# PHOTOS



# PHOTOS

