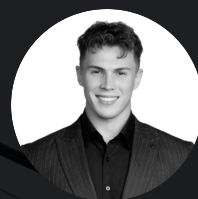


119 - 121 CLARENCE GRANBY

9 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Justin Picard

Courtier Immobilier

📞 514-794-3234

✉ justin.picard@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble détaché construit en 1947, situé au 119-121 rue Clarence à Granby. L'immeuble comprend 9 logements répartis sur 2 étages (6 x 3½, 1 x 2½ et 2 x 1½). Le revêtement extérieur est en brique. Le chauffage se fait par plinthes électriques et l'eau chaude par réservoirs indépendants, le tout aux frais des locataires. Une entrée laveuse-sécheuse est disponible, et le stationnement extérieur peut accueillir de 4 à 6 véhicules.

FAITS SAILLANTS

Immeuble de 9 logements offrant un bon potentiel de revenus dans un secteur recherché de Granby. Chauffage et eau chaude entièrement aux frais des locataires. Entrée laveuse-sécheuse disponible et stationnement extérieur pour 4 à 6 véhicules, un atout apprécié des locataires.

PRIX DEMANDÉ :
1 199 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Aucune rénovation majeure n'est mentionnée à ce jour pour cet immeuble. Informations à confirmer directement auprès du courtier.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Numéro de cadastre 1 009 890. Terrain d'environ 8 406 p.c. Superficie du bâtiment de 4 658 pi².

Selon le rôle d'évaluation municipale, l'immeuble est répertorié comme un dix logements. Toutefois, il compte réellement neuf logements, puisque deux petites unités ont été jumelées afin d'en former une seule plus grande.

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

Responsabilité des électros

Locataires

Nombre d'unités

9



Nombre de stationnements

4 à 6 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (tous au sous-sol)



Système de chauffage

Plinthes électriques



119 - 121 Clarence, Granby



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 009 890

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 749 000 \$

Évaluation municipale du terrain 167 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 581 100 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1947

Caractéristiques

Plomberie ABS / PEX / Cope

Condition du toit Membrane élastomère / Bon état

Condition des portes Standard / À vérifier lors de la visite

Condition des balcons Fibre de verre / Standard

Condition des fenêtres Standard

Conditions des cuisines Standard / Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs électriques (tous au sous-sol)

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Standard / Bon état

Revêtement des planchers Céramique et vinyle

Système Électromécanique

Système d'incendie Non

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre de pièces 6 x 3.5 + 1 x 2.5 + 2 x 1.5

Nombre d'unités 9 logements

Entrée laveuse/sécheuse Oui

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Prop

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 4 à 6 espaces

Superficie

Superficie terrain 8 406 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Oui à l'arrière

Condition du toit

Membrane élastomère/ Bon état

Entente concierge

Sous gestion

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (tous au sous-sol)

Panneaux électriques

Disjoncteurs électriques (tous au sous-sol)

Conditions des salles de bains

Standard / Bon état

Internet et télécom

Oui, internet

Condition des portes

Standard / À vérifier lors de la visite

Intercom et sonnette

Oui, sonnette

Condition des fenêtres

Standard

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Phase 1 (2024)

Plomberie

ABS / PEX / Cope

Condition des balcons

Fibre de verre /Standard

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Standard / Bon état

Distance caserne et borne fontaine

Moins de 50 mètres

Revêtement des planchers

Céramique et vinyle

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	82 956 \$	100 %	768 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	82 956 \$		768 \$
Vac / M. créances	2 489 \$	3 %	23 \$
RBE	80 467 \$		745 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	3 621 \$	4,5 %	402 \$
Taxes Municipales	Actuel	9 388 \$	11,7 %	1 043 \$
Taxes Scolaires	Actuel	532 \$	0,7 %	59 \$
Assurances	Actuel	3 150 \$	3,9 %	350 \$
Électricité	Actuel	10 648 \$	13,2 %	1 183 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 250 \$	2,8 %	250 \$
Entretien	Normalisé	6 300 \$	7,8 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	805 \$	1 %	89 \$
Dépenses Totales		36 694 \$	45,6 %	4 077 \$
Revenu Net		43 774 \$		4 864 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	655 335 \$	774 487 \$	808 498 \$	836 128 \$
TGA de financement	5,68 %	4,80 %	5,14 %	4,97 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	4,2 %	4,2 %	4,2 %	4,2 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	43 774 \$	43 774 \$	43 774 \$	43 774 \$
Paieement Hypo. Annuel	35 795 \$	42 048 \$	42 137 \$	41 920 \$
Liquidité après hypo	7 978 \$	1 725 \$	1 637 \$	1 854 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	543 665 \$	424 513 \$	390 502 \$	362 872 \$
Rendement sur liquidité	1,5 %	0,4 %	0,4 %	0,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,7 %	2,3 %	2,1 %	2,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 4 %	11,56 %	13,62 %	14,4 %	15,2 %

CPL
133 200 \$

MRB
14,5

MRN
27,4

TGA
3,7 %

