

**126-128 RUE SAINT-GEORGES / 135-137
RUE SAINT-JACQUES
GRANBY**

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Lahaie

Équipe Jessika Lahaie

VP Exécutive

Courtier Immobilier | Associée

PMML

 819-345-2487

 jessika.lahaie@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble semi-commercial situé au cœur de Granby! L'immeuble comprend 5 logements résidentiels et 1 local commercial, avec 10 espaces de stationnement. Plusieurs améliorations ont été réalisées, dont la toiture en 2022, la construction de 3 lofts, la rénovation des unités et plus encore! Grand terrain de 12 261 pi² offrant également un potentiel d'optimisation à valider auprès de la Ville. Idéalement situé près des services, commerces et axes routiers.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Évaluation professionnelle 2026 à 1 030 000\$!
- ✓ Emplacement au cœur de Granby, avec façade sur les rues Saint-Georges et Saint-Jacques.
- ✓ Zone offrant un bon potentiel d'appréciation, une forte demande de location autant pour le résidentiel que le commercial.
- ✓ Immeuble non-fumeur, aucun chien.

PRIX DEMANDÉ :

999 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Construction de 3 lofts neufs en 2016, et autres appartements rénovés au fil des années

Tapis des corridors et escaliers changés : 2022

Toiture de l'immeuble refaite en bardeaux d'asphalte en 2022

Les 5 chauffe-eau ont été changés entre 2017 et 2026

Scellant et lignage du stationnement en 2026

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Wi-Fi inclus pour 5 unités. L'internet pour le local commercial est à la charge du locataire.

Le zonage permet l'ajout de logements à cet immeuble.

Local commercial : bureau de huissier, même locataire très stable depuis plus de 15 ans.

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

Responsabilité des électros

Locataires/Propriétaire (6)

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

10 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants : 2017-2026



Système de chauffage

Plinthes électriques





126-128 Rue Saint-Georges / 135-137 Rue Saint-Jacques, Granby



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 010 398

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 614 000 \$

Évaluation municipale du terrain 227 800 \$

Évaluation municipale du bâtiment 386 200 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1947 et 1980

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie Oui, pour 4 unités

Nombre de pièces 14

Nombre d'unités 1 x 4.5 + 2 x 3.5 + 2 x 2.5 + 1 x comm.

Entrée laveuse/sécheuse Oui pour le 4.5

Responsabilité des électroménagers Locataires/Propriétaire (6)

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 10 espaces

Superficie

Superficie terrain 12 261 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement

Condition du toit

Bardeaux d'asphalte : 2022

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants : 2017-2026

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Construction de 3 lofts neufs en 2016, Bon état

Internet et télécom

Internet

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Entrée indépendante pour 1 logement, sonnettes pour les autres.

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Brique et déclin d'aluminium

Étude environnementale

Phase I : 2026 Phase 2: En cours

Plomberie

Abs / Pex / Cuivre

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Construction de 3 lofts neufs en 2016, Bon état

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Céramique, plancher flottant, tapis, vinyle

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	55 332 \$	81 %	769 \$
Rés. Abordable			
Commercial	13 020 \$	19 %	181 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	68 352 \$		949 \$
Vac / M. créances	2 051 \$	3 %	28 \$
RBE	66 301 \$		921 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 984 \$	4,5 %	497 \$
Taxes Municipales	Actuel	8 180 \$	12,3 %	1 363 \$
Taxes Scolaires	Actuel	396 \$	0,6 %	66 \$
Assurances	Actuel	4 310 \$	6,5 %	718 \$
Électricité	Actuel	1 026 \$	1,5 %	171 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	6,3 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	360 \$	0,5 %	60 \$
WiFi	Actuel	2 025 \$	3,1 %	338 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	663 \$	1 %	111 \$
Dépenses Totales		25 644 \$	38,7 %	4 274 \$
Revenu Net		40 658 \$		6 776 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	689 237 \$	466 041 \$
TGA de financement	5,01 %	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,5 %	5,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	40 658 \$	40 658 \$
Paieement Hypo. Annuel	39 265 \$	32 526 \$
Liquidité après hypo	1 393 \$	8 132 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	309 763 \$	532 959 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	1,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,6 %	3,3 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	9,08 %	7,09 %

CPL
166 500 \$

MRB
14,6

MRN
24,6

TGA
4,1 %









