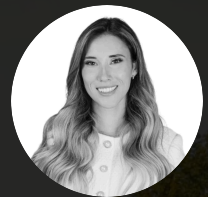


138 - 146 SAINT-GEORGES GRANBY

12 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

Belle opportunité d'acquérir un immeuble de 12 logements situé au coeur de Granby à distance de marche de tous les services. Il est composé de 3 x 4½, 5 x 3½ et 4 x 2½. Les frais de chauffage et d'eau chaude sont à la charge du propriétaire. L'immeuble a bénéficié d'importantes rénovations au fil des années, notamment aux logements, balcons, toiture, maçonnerie et a soigneusement été entretenu par les propriétaires. Il offre également 12 stationnements et une buanderie payante au sous-sol.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Évaluation professionnelle 2026 à 2 000 000\$!
- ✓ Plus de 600 000 \$ de rénovations déclarées en 2015 et 2025, en plus de plusieurs autres améliorations.
- ✓ 12 espaces de stationnement avec asphalte, scellant et lignage récents.
- ✓ Certains locataires bénéficient de rangements payants au sous-sol.

PRIX DEMANDÉ :
1 995 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

2015 : Rénovations dans tous les appartements (Armoires, planchers, appareils de plomberie, portes et fenêtres en PVC)

2016: Mise a niveau du système incendie, sortie de secours

2020: Réfection de joints de brique

2022 : Installation Valve DAR (Dispositif Anti Refoulement)

2025 : Balcons en fibre de verre, structures et poutres

2025: Asphalte, scellant et lignage du stationnement

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Vente sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur.

Servitude de passage et de stationnement présent dans le certificat de localisation.

Internet est fourni pour 11 unités.

Responsabilité des électros

Locataires/Propriétaire (18)

Nombre d'unités

12



Nombre de stationnements

12 espaces

Système d'eau chaude

Réservoir central



Système de chauffage

Gaz naturel



138 - 146 Saint-Georges, Granby



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 010 394

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 036 000 \$

Évaluation municipale du terrain 194 900 \$

Évaluation municipale du bâtiment 841 100 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1947

Système Électromécanique

Système d'incendie Mise à niveau du système incendie / sortie de secours (2016)

Type de Bâtiment

Buanderie Oui, payante au sous-sol

Nombre de pièces 34

Nombre d'unités 3 x 4.5 + 5 x 3.5 + 4 x 2.5

Entrée laveuse/sécheuse Oui dans les 4.5

Responsabilité des électroménagers Locataires/Propriétaire (18)

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

L'électricité est à la charge des locataires.

Stationnement

Type de stationnement Asphalté, scellant et lignage du stationnement (2025-2026)

Nombre de stationnements 12 espaces

Superficie

Superficie terrain 10 491 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Partiellement

Condition du toit

Toiture membrane, coté droit (2025) / Bardeaux arrière (2020)

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoir central

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Rénovées

Internet et télécom

Internet

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Oui entrée sécurisée et 4 entrées indépendantes

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

4 murs de brique / Réfection de joints de brique (2020-2021)

Étude environnementale

Phase I (2026) Phase II en cours

Plomberie

Appareils de plomberie rénovés (2015)

Condition des balcons

Fibre de verre / Structures et poutres rénovées (2025)

Système de chauffage

Gaz naturel

Conditions des cuisines

Rénovées

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Flottant, céramique, bois franc

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	138 216 \$	98,9 %	960 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements	720 \$	0,5 %	5 \$
Stationnement			
Buanderie	840 \$	0,6 %	6 \$
Revenus Totaux	139 776 \$		971 \$
Vac / M. créances	4 193 \$	3 %	29 \$
RBE	135 583 \$		942 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 779 \$	5 %	565 \$
Taxes Municipales	Actuel	12 033 \$	8,9 %	1 003 \$
Taxes Scolaires	Actuel	743 \$	0,5 %	62 \$
Assurances	Actuel	5 165 \$	3,8 %	430 \$
Électricité	Actuel	938 \$	0,7 %	78 \$
Chauffage	Actuel	8 835 \$	6,5 %	736 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	4 800 \$	3,5 %	400 \$
Entretien	Normalisé	8 400 \$	6,2 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	1 080 \$	0,8 %	90 \$
WiFi	Actuel	1 517 \$	1,1 %	126 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 356 \$	1 %	113 \$
Dépenses Totales		51 646 \$	38,1 %	4 304 \$
Revenu Net		83 937 \$		6 995 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	Conventionnel
Montant du prêt maximum	1 203 998 \$	1 422 908 \$	962 127 \$
TGA de financement	5,93 %	5,01 %	6,54 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,5 %	4,5 %	5,0 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	Conventionnel
Revenu net	83 937 \$	83 937 \$	83 937 \$
Paieement Hypo. Annuel	68 602 \$	80 592 \$	67 149 \$
Liquidité après hypo	15 335 \$	3 345 \$	16 787 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	791 002 \$	572 092 \$	1 032 873 \$
Rendement sur liquidité	1,9 %	0,6 %	1,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,4 %	3,0 %	3,6 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,48 %	9,98 %	7,42 %

CPL
166 300 \$

MRB
14,3

MRN
23,8

TGA
4,2 %



