

182 BOURGEOIS GRANBY

14 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

Ce superbe immeuble de 14 logements, situé à Granby, comprend 10 x 4½ et 4 x 3½. Construit en 1973, il offre un grand stationnement fraîchement asphalté, ainsi qu'un garage de 24 x 40 pi. Les locataires assument le chauffage et l'eau chaude. Plusieurs améliorations importantes ont été réalisées au fil des ans, notamment la toiture, les balcons, la remise au goût du jour de plusieurs logements et plus encore. Minutieusement entretenu par le même propriétaire depuis 2009. Faites-vite!

FAITS SAILLANTS

- ✓ Les logements sont bien divisés et fonctionnels.
- ✓ Situé sur un coin de rue, l'immeuble bénéficie d'un vaste terrain de plus de 22 000 pi².
- ✓ À proximité de tous les services, de la rivière, des parcs, des écoles et des commerces.

PRIX DEMANDÉ :
3 250 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture membrane élastomère - 2013

Balcon fibre de verre, rampe aluminium 2018

Revêtement en acier sous les fenêtres 2022

Scellants autour des portes et fenêtres 2022

Tapis corridors et escaliers - 2022

Toiture du garage - 2022

Clôture et plantations arbres/arbustes - 2024

Scellant asphalte et lignage - 2026

Mains courantes - 2026

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

L'internet est fourni pour 12 unités.

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

Garage loué par le vendeur à 2 000 \$ / mois. Un bail sera signé dès l'achat de la propriété pour une période flexible à convenir entre les parties.

Responsabilité des électros

Locataires/Propriétaire (20)

Nombre d'unités

14

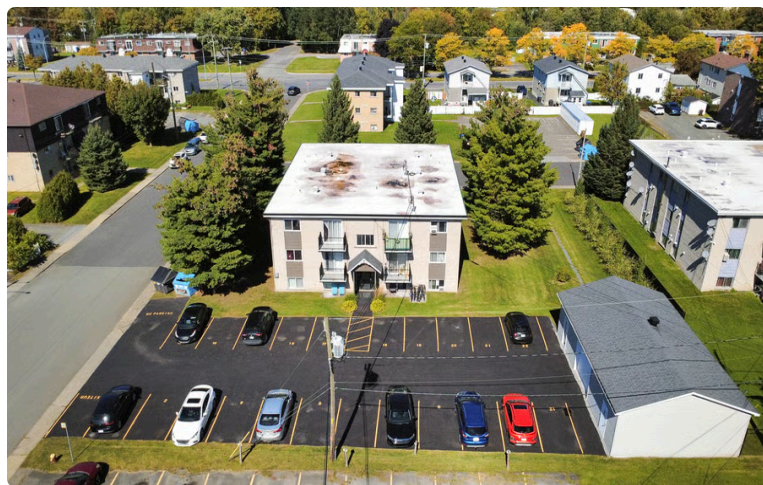


Nombre de stationnements

23 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (certains à changer)

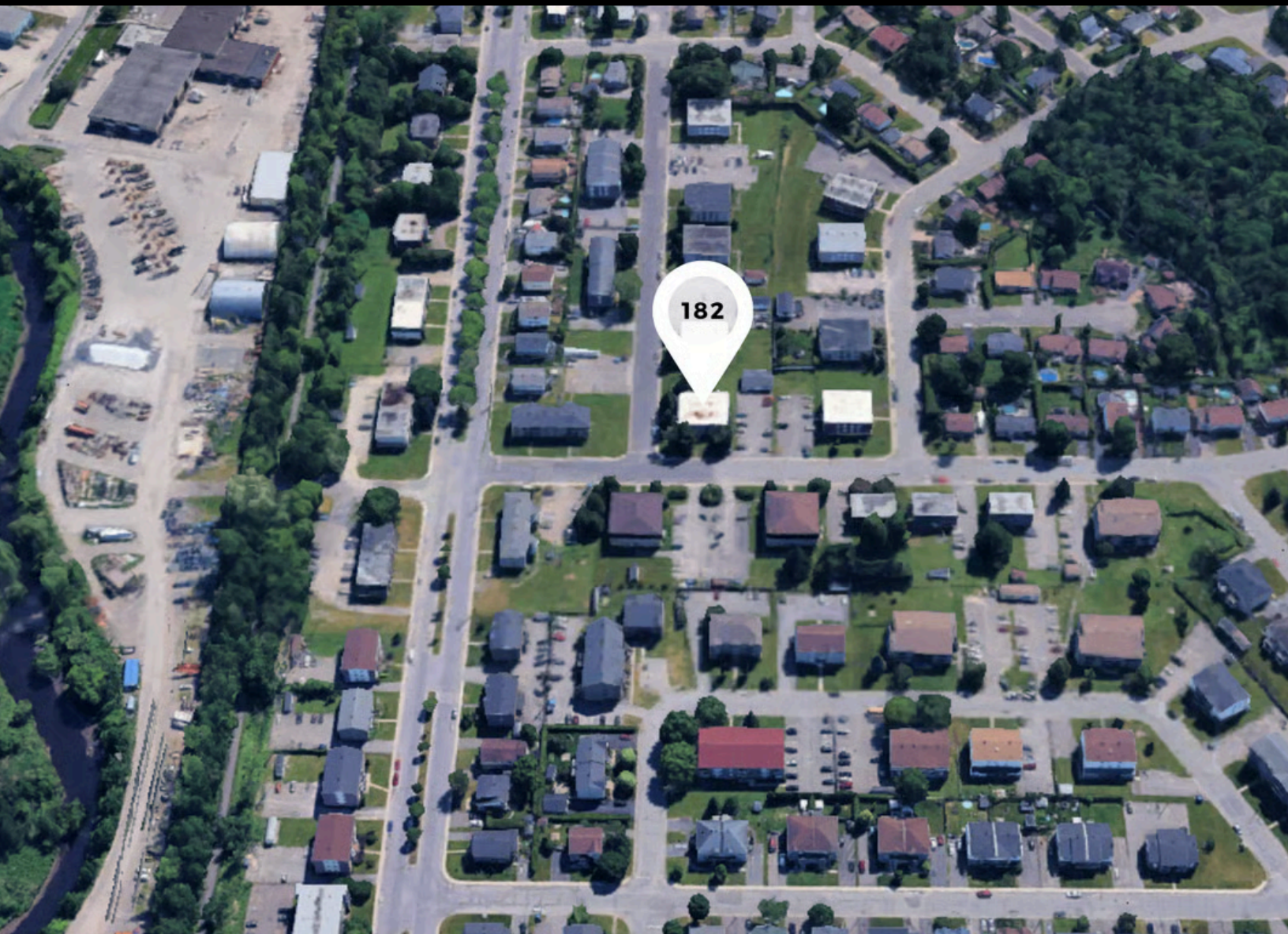


Système de chauffage

Plinthes électriques



182 Bourgeois, Granby



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 398 739

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 324 000 \$

Évaluation municipale du terrain 444 100 \$

Évaluation municipale du bâtiment 879 900 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1973

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie Oui, gratuite

Nombre de pièces 52

Nombre d'unités 10 x 4.5 + 4 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Dans les 4.5

Responsabilité des électroménagers Locataires/Propriétaire (20)

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

L'électricité est incluse pour le garage. Celui-ci est occupé par le propriétaire avec une valeur de 2 000\$/mois.

Stationnement

Type de stationnement Extérieur + Garage (24 x 40)

Nombre de stationnements 23 espaces

Superficie

Superficie terrain 22 234 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Clôture et plantations
arbres/arbustes : 2024

Condition du toit

Membrane élastomère - 2013

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants
(certains à changer)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Bon état, plusieurs rénovées

Internet et télécom

Internet pour 12 logements

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Phase I : 2026 conforme

Plomberie

Abs / Pex / Cuivre

Condition des balcons

Fibre de verre / Rampe
aluminium : 2018

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état, plusieurs rénovées

Distance caserne et borne fontaine

À proximité

Revêtement des planchers

Flottant / Vinyle

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	176 352 \$	88 %	1 050 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements	24 000 \$	12 %	143 \$
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	200 352 \$		1 193 \$
Vac / M. créances	6 011 \$	3 %	36 \$
RBE	194 341 \$		1 157 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	9 717 \$	5 %	694 \$
Taxes Municipales	Actuel	14 684 \$	7,6 %	1 049 \$
Taxes Scolaires	Actuel	960 \$	0,5 %	69 \$
Assurances	Actuel	8 003 \$	4,1 %	572 \$
Électricité	Actuel	1 077 \$	0,6 %	77 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	5 600 \$	2,9 %	400 \$
Entretien	Normalisé	9 800 \$	5 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	1 200 \$	0,6 %	86 \$
WiFi	Actuel	897 \$	0,5 %	64 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 943 \$	1 %	139 \$
Dépenses Totales		53 881 \$	27,7 %	3 849 \$
Revenu Net		140 460 \$		10 033 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 50
Montant du prêt maximum	2 014 772 \$	1 610 027 \$	2 381 096 \$
TGA de financement	5,93 %	6,54 %	5,01 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25	1.1
Taux d'intérêt	4,5 %	5,0 %	4,5 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel	SCHL APH 50
Revenu net	140 460 \$	140 460 \$	140 460 \$
Paieement Hypo. Annuel	114 750 \$	112 368 \$	134 814 \$
Liquidité après hypo	25 710 \$	28 092 \$	5 646 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 235 228 \$	1 639 973 \$	868 904 \$
Rendement sur liquidité	2,1 %	1,7 %	0,6 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	3,7 %	3,8 %	3,3 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,94 %	7,72 %	10,8 %

CPL
232 100 \$

MRB
16,2

MRN
23,1

TGA
4,3 %

