

307 - 311 PRINCIPALE GRANBY

13 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Houssem Riahi

VP Senior

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 438-393-6529

✉️ houssem.riahi@pmml.ca



Charles-Antoine

Blanchard

Courtier Immobilier

📞 514-754-2511

✉️ charles-antoine.blanchard@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble semi-commercial comprenant 12 unités résidentielles de 2 x 4½ + 9 x 3½ + 1 x 2½ ainsi qu'un local commercial ouvert depuis plus de 25 ans, offrant une excellente visibilité, situé en plein cœur du centre-ville de Granby. Les logements présentent une belle diversité et un bon potentiel locatif. Immeuble très bien entretenue au fil des années et très bien géré. Tous les frais énergétiques sont assumé par le propriétaire. Son emplacement stratégique, à distance de marche des services, des commerces et des restaurants, ainsi qu'à proximité des principaux axes routiers. Un investissement de choix avec un fort potentiel de valorisation.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Plusieurs stationnements publics gratuits situés à proximité de l'immeuble;
- ✓ Immeuble très bien entretenu, ayant fait l'objet de plusieurs rénovations au fil des années;
- ✓ Immeuble équipé par un système de caméra;
- ✓ Internet payer par le propriétaire;
- ✓ Plusieurs services disponibles à distance de marche.

PRIX DEMANDÉ :

1 694 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Fournaises au gaz changées en 2013;
Valves des calorifères en 2019;
Les planchers ont été refait en 2019;
Réfection du revêtement extérieur du bâtiment en 2016;
Toiture 2013;
Mise aux normes RBQ des logements en 2019;
Travaux de plomberie et d'électricité.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

L'unité commerciale est présente depuis plus de 25 ans.

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

Responsabilité des électros

Propriétaire | Seulement dans logements
(poêle-frigo)

Nombre d'unités

13



Nombre de stationnements

N/A

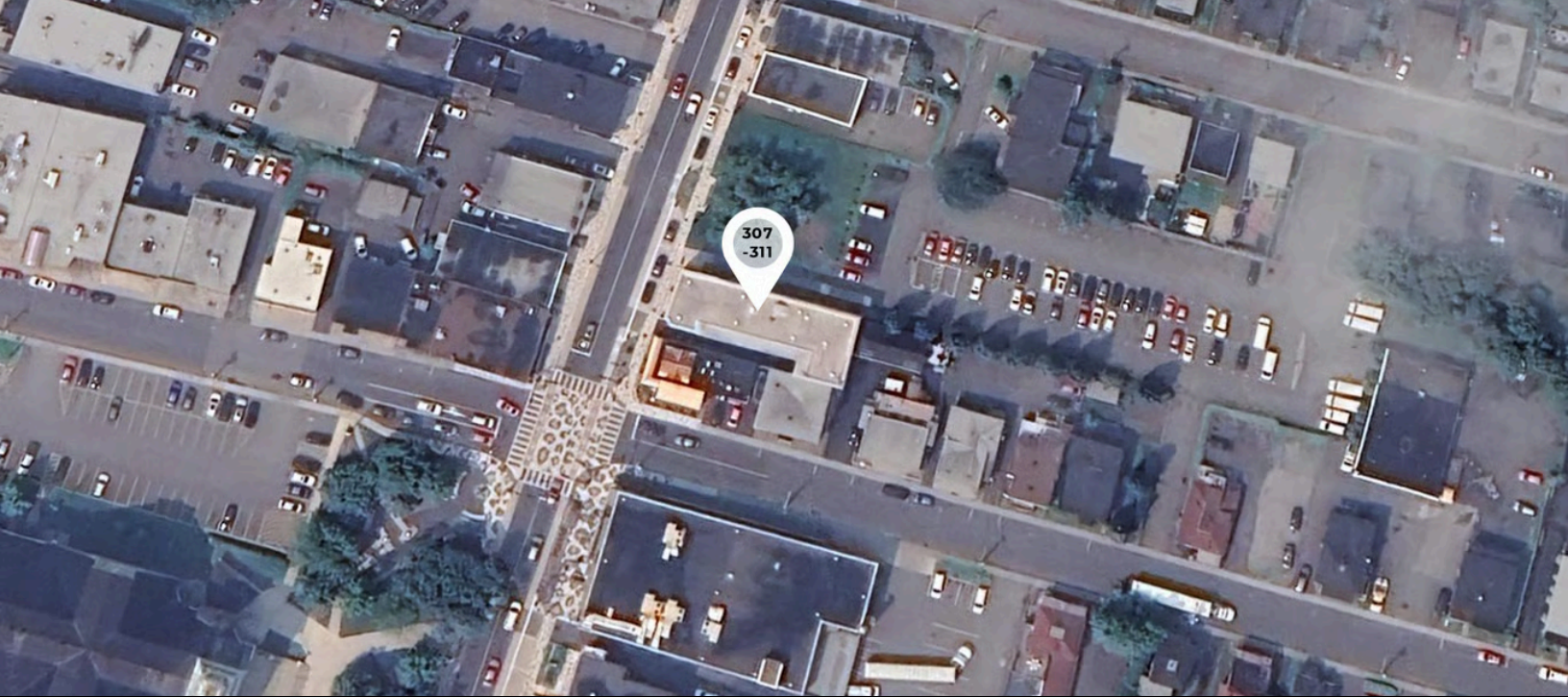
Système d'eau chaude

3 x Réservoirs Central

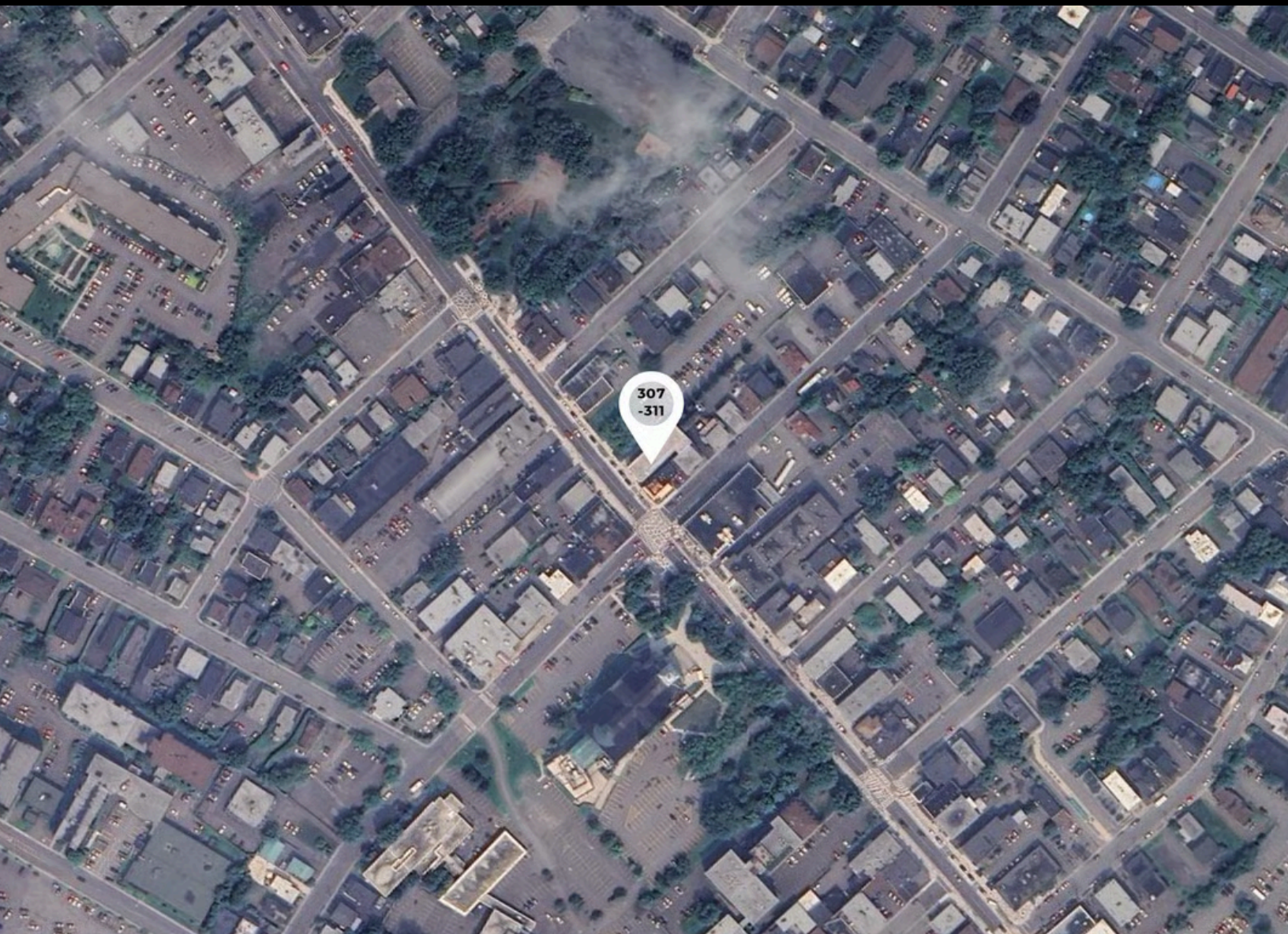


Système de chauffage

Fournaise centrale | Gaz naturel | Plinthes
électriques dans le commerce



307 - 311 Principale, Granby



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1 010 271 et 1 010 296

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 341 000 \$

Évaluation municipale du terrain 230 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 111 000 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangé

Type de construction Brique et Bois

Année de construction 1947

Caractéristiques

Plomberie Refait à 65%, Cuivre, PEX, ABS, Fonte, Acier

Condition du toit Membrane élastomère | 2013

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Bois, Fibre de verre

Condition des fenêtres Bon état

Conditions des cuisines Bon état

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Rénové moins de 10 ans

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Vinyle, Laminé, Céramique et tapis

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui, conforme

Type de Bâtiment

Buanderie Oui, 1 laveuses et 1 sècheuses

Nombre de pièces À vérifier

Nombre d'unités 2 x 4.5 + 9 x 3.5 + 1 x 2.5 + 1 commerce

Entrée laveuse/sécheuse Non

Responsabilité des électroménagers Propriétaire | Seulement dans logements (poêle-frigo)

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement N/A

Nombre de stationnements N/A

Superficie

Superficie terrain 5 503 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Membrane élastomère | 2013

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

3 x Réservoirs Central

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Oui Phase 1 et 2 | 2016

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Non

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Rénové moins de 10 ans

Revêtement des planchers

Vinyle, Laminé, Céramique et tapis

Plomberie

Refait à 65%, Cuivre, PEX, ABS, Fonte, Acier

Condition des balcons

Bois, Fibre de verre

Système de chauffage

Fournaise centrale | Gaz naturel | Plinthes électriques dans le commerce

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	126 360 \$	70,1 %	810 \$
Rés. Abordable			
Commercial	51 010 \$	28,3 %	327 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	3 000 \$	1,7 %	19 \$
Revenus Totaux	180 370 \$		1 156 \$
Vac / M. créances	7 215 \$	4 %	46 \$
RBE	173 155 \$		1 110 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	8 658 \$	5 %	666 \$
Taxes Municipales	Actuel	17 438 \$	10,1 %	1 341 \$
Taxes Scolaires	Actuel	890 \$	0,5 %	68 \$
Assurances	Actuel	8 379 \$	4,8 %	645 \$
Électricité	Actuel	6 723 \$	3,9 %	517 \$
Chauffage	Actuel	9 946 \$	5,7 %	765 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	5 200 \$	3 %	400 \$
Entretien	Normalisé	9 100 \$	5,3 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 732 \$	1 %	133 \$
Vidéotron	Actuel	3 812 \$	2,2 %	293 \$
Dépenses Totales		71 877 \$	41,5 %	5 529 \$
Revenu Net		101 278 \$		7 791 \$

FINANCEMENT

Conventionnel

Montant du prêt maximum	1 207 747 \$
TGA de financement	6,29 %
Ratio de couverture de dettes	1.25
Taux d'intérêt	4,6 %
Amortissement	25 Ans
Terme	5 Ans

TRÉSORERIE

Conventionnel

Revenu net	101 278 \$
Paielement Hypo. Annuel	81 022 \$
Liquidité après hypo	20 256 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	486 253 \$
Rendement sur liquidité	4,2 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	9,6 %
Retour total annuel incluant plus-value de 4 %	23,56 %

CPL
130 300 \$

MRB
9,4

MRN
16,7

TGA
6 %

