

935-951 Fabre

1,295,000 \$

Sherbrooke

8 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	90,132 \$
TOTAL DÉPENSES	26,685 \$
REVENU NET	60,743 \$
MRB	14.37
MRN	21.32
ÉVALUATION MUNICIPALE	759,900 \$

COÛT PAR UNITÉ

161,875 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.69 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

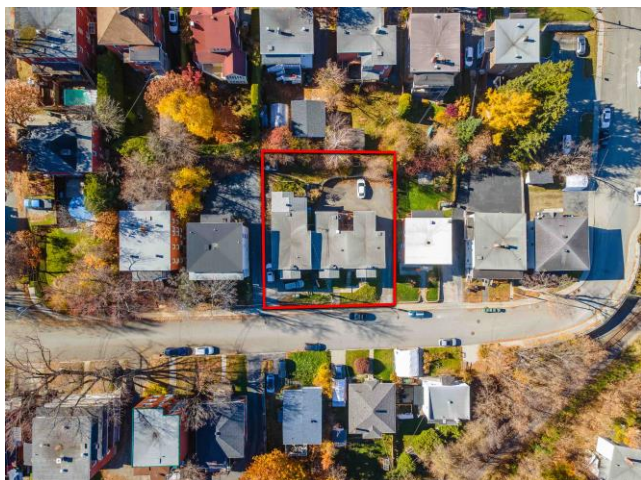
2.07 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

5.66 %

Faits Saillants

- Immeuble détaché de 8 logements situé au coeur de Sherbrooke
- Secteur Les Nations, près des services, de l'UdeS et de Bishop's
- Chauffage et eau chaude électriques à la charge des locataires
- Cuisines et salles de bain rénovées dans la majorité des logements
- Comptoirs de quartz dans plusieurs cuisines et salles de bain.
- Balcons et escaliers arrière refaits en 2025, balcons avant en 2021
- Stationnement et entrée refaits en 2025 avec 8 places extérieures
- Entrées laveuse-sécheuse et lave-vaisselle dans tous les logements
- Possibilité de financement SCHL APH Select avantageux
- Excellente opportunité d'investissement avec faible mise de fonds



935-951 Fabre

1,295,000 \$

Sherbrooke

8 unités



Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	2
2 chambres	4 ½	5
3 chambres	5 ½	1
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités	8	



Commercial

Commercial

Total Unités

Stationnement

Stationnement	8
Garage	0
Entreposage	0

Total Espaces 8

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	1028866
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	2
Année Construction	1915
Superficie Lot	925 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Selon les baux
Sécheuse	Selon les baux
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements
Entr. Lave-Vaiss.	Dans les logements
Piscine	Aucun
Meublé	12 électros
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	Vide sanitaire
Foyer	
Intercom	

Emplacement

Artère Principale	Galt O.
Intersection	Galt O. / La Rocque
Commerces	Carrefour Belvédère
Station de Métro	
Autobus	
École	UdeS, Bishop
Hôpital	Hôtel-Dieu
Attraction	

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	6 x 100A et 2 x 200A
Plomberie	Entrées laveuse, sécheuse et lave-vaisselle dans tous les logements
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun
Garage	8 stationnements extérieurs
Salles de Bain	Six salles de bain rénovées : #935, 937, 941, 943, 947 et 951 Vanités et comptoirs de quartz, plomberie, céramique
Cuisines	Six cuisines rénovées : #935, 937, 941, 943, 947 et 951 Armoires et comptoirs de quartz, plomberie, plancher
Certificat de Localisation	2007-05-29 Nouveau certificat de localisation à obtenir
Rapport Environnemental	

Notes

- Numéros de lots: 1 028 866 et 1 028 868 Cadastre du Québec
- Zonage: Usages H-1, H-4, H-6, H-8 et H-111 | Zone H1089

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

935-951 Fabre

1,295,000 \$

Sherbrooke

8 unités

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
1 chambre	3 ½	2	25%	921 \$	22,092 \$	25%
2 chambres	4 ½	5	62%	970 \$	58,200 \$	65%
3 chambres	5 ½	1	12%	820 \$	9,840 \$	11%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	4.38	8		939 \$	90,132 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial				
Total				

REVENU

		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	8	90,132 \$	100%	11,267 \$	
Revenus - Commercial		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	8	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		90,132 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		2,704 \$	3.0%	338 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		87,428 \$			

DÉPENSES

Taxes - Municipale	9,953 \$	11.4%	1,244 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires	529 \$	0.6%	66 \$	2026-2027 facture
Taxes - Eau	0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures	0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Spéciale	0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel	0 \$	0.0%	0 \$	
Électricité	0 \$	0.0%	0 \$	
Assurances	3,074 \$	3.5%	384 \$	
Déneigement / Pelouse	0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures	0 \$	0.0%	0 \$	
Ascenseur	0 \$	0.0%	0 \$	
Téléphone / Intercom	0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre	0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre	0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance	5,600 \$	6.4%	700 \$	SCHL normalisé
Autres Coûts	874 \$	1.0%	109 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge	2,000 \$	2.3%	250 \$	SCHL normalisé
Administration	3,934 \$	4.5%	492 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers	720 \$	0.8%	90 \$	12 électroménagers fournis
TOTAL DÉPENSES	26,685 \$	30.5%	3,336 \$	
REVENU NET	60,743 \$	69.5%		

935-951 Fabre

1,295,000 \$

Sherbrooke

8 unités

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		
PRIX DEMANDÉ	1,295,000 \$		1,295,000 \$		1,295,000 \$
MONTANT DU PRÊT	1,030,000 \$	79.5 %	870,000 \$	67.2 %	
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		
Taux	4.50 %		4.50 %		
Amortissement	40		40		
Terme	5		5		
Date Expiration					
Païement Mensuel	4,603 \$		3,888 \$		0 \$
Couverture de Dette	1.10		1.30		0.00
COMPTANT À L'ACHAT	265,000 \$	20.5 %	425,000 \$	32.8 %	1,295,000 \$ 100.0 %

RENTABILITÉ

Revenu Net	60,743 \$	60,743 \$	60,743 \$
Coût Annuel de la Dette	55,236 \$	46,655 \$	0 \$
Liquidités	5,508 \$	14,088 \$	60,743 \$
Retour sur Liquidités	2.07 %	3.31 %	4.69 %
Retour sur Investissement	5.66 %	5.20 %	4.69 %
M.R.B.	14.37	14.37	14.37
M.R.N.	21.32	21.32	21.32
Coût par Unité	161,875 \$	161,875 \$	161,875 \$
TGA	4.69 %	4.69 %	4.69 %

COÛT PAR UNITÉ

161,875 \$

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

2.07 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

5.66 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.69 %

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points (efficacité énergétique).
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.

935-951 Fabre

Sherbrooke

8 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	1	Fabre	935	3.5	961 \$	1,050 \$	89 \$	
2	1	Fabre	937	4.5	1,050 \$	1,250 \$	200 \$	
3	2	Fabre	939	4.5	700 \$	1,250 \$	550 \$	
4	1	Fabre	941	4.5	950 \$	1,250 \$	300 \$	
5	2	Fabre	943	4.5	1,150 \$	1,250 \$	100 \$	
6	1	Fabre	945	5.5	820 \$	1,400 \$	580 \$	
7	2	Fabre	947	4.5	1,000 \$	1,250 \$	250 \$	
8	2	Fabre	951	3.5	880 \$	1,050 \$	170 \$	
9	P	Fabre	Parking (8)	Parking	0 \$	400 \$	400 \$	Inclus dans les baux

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Grandeur Moyenne des Appartements
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	
RÉSIDENTIEL	8 Unités	7,511 \$	90,132 \$	9,750 \$	117,000 \$	2,239 \$	26,868 \$	4.38
AUTRES REVENUS		0 \$	0 \$	400 \$	4,800 \$	400 \$	4,800 \$	
GRAND TOTAL		7,511 \$	90,132 \$	10,150 \$	121,800 \$	2,639 \$	31,668 \$	

935-951 Fabre

Sherbrooke

8 unités

RÉSIDENTIEL

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	2	921 \$	880 \$	961 \$	1,841 \$	22,092 \$	1,050 \$	2,100 \$	25,200 \$	130 \$	259 \$	3,108 \$
2 chambres	4 ½	5	970 \$	700 \$	1,150 \$	4,850 \$	58,200 \$	1,250 \$	6,250 \$	75,000 \$	280 \$	1,400 \$	16,800 \$
3 chambres	5 ½	1	820 \$	820 \$	820 \$	820 \$	9,840 \$	1,400 \$	1,400 \$	16,800 \$	580 \$	580 \$	6,960 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	4.38	8	939 \$			7,511 \$	90,132 \$	1,219 \$	9,750 \$	117,000 \$	280 \$	2,239 \$	26,868 \$

SERVICES

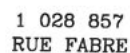
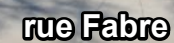
Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Garage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Stationnement		1	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	400 \$	400 \$	4,800 \$	400 \$	400 \$	4,800 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L:	S:				0 \$	0 \$		0 \$	0 \$		0 \$	0 \$
TOTAL						0 \$	0 \$	400 \$	4,800 \$		400 \$	4,800 \$	

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Fabre	8	939 \$	7,511 \$	90,132 \$
Total	8	939 \$	7,511 \$	90,132 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	4	945 \$	3,781 \$	45,372 \$
2	4	933 \$	3,730 \$	44,760 \$
TOTAL	8	939 \$	7,511 \$	90,132 \$

935-951 FABRE



ÉVALUATION MUNICIPALE

935-951 FABRE

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse(s)	935 - 951 Rue FABRE
Arrondissement	REB04
Cadastre(s) et numéro(s) de lot	1028866, 1028868
Matricule	9628-09-5453-0-000-0000
Utilisation prédominante	LOGEMENT
Numéro d'unité de voisinage	422A
Numero de Dossier	86482

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale	30.38 m	Nombre d'étages	2
Superficie	925.2 m²	Année de construction	1915
Zonage agricole	Non zoné	Aire d'étages	575.9 m²
		Genre de construction	
		Lien physique	Détaché
		Nombre de logements	8
		Nombre de locaux non résidentiels	
		Nombre de chambres locatives	

4.Valeurs au rôle d'évaluation

Date de référence du marché	2023-07-01
Valeur du terrain	152500 \$
Valeur du bâtiment	607400 \$
Valeur de l'immeuble	759900 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur	566400 \$

5. Répartitions fiscales

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation	Résiduelle
Valeur imposable de l'immeuble	759900 \$
Valeur non imposable de l'immeuble	



01



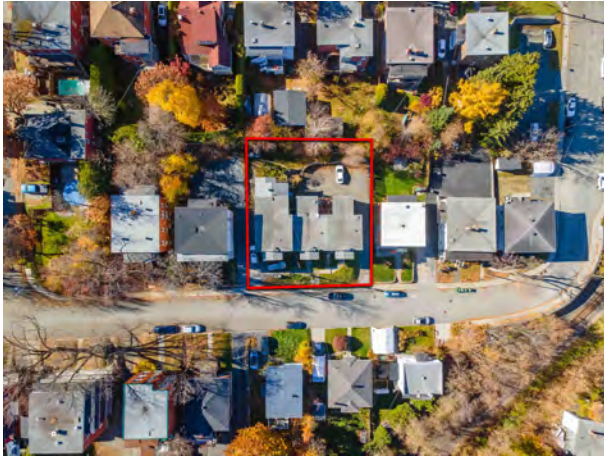
02



03



04



05



06



07



08



09



941 - 01



941 - 02



943 - 01



943 - 02



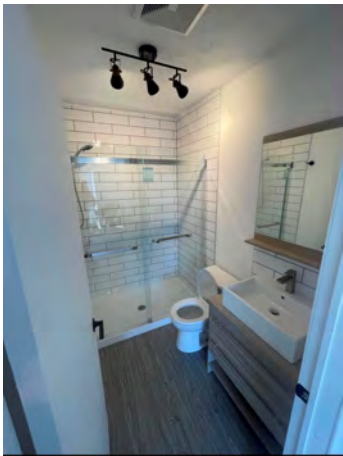
947 - 01



947 - 02



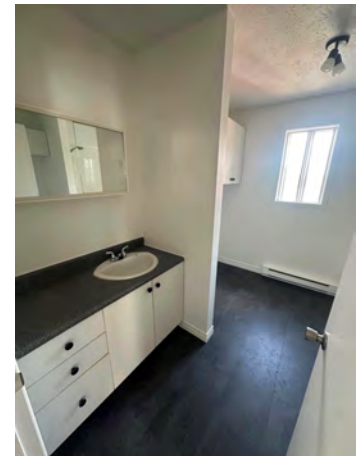
947 - 03



951 - 01



951 - 02



DÉCLARATIONS

DÉCLARATIONS

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

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

Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue par des sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite à l'exactitude des informations contenues dans la présente et va de même concernant les erreurs, les omissions, les changements de prix, la location ou d'autres conditions, un retrait sans préavis et toute condition d'inscription spéciales imposées par le Vendeur. Dans le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la Propriété (ou des Propriétés) en question.

COURTIERS EXCLUSIFS

Les services de IMMEUBLES GLORIA et YESARRAZIN (collectivement l'« Agence ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de la Propriété. L'Agence étant liée par contrat de courtage avec le Vendeur ne représente pas et ne défend pas les intérêts de l'acheteur. Le promettant acheteur reconnaît avoir été avisé que l'Agence représente uniquement les intérêts du Vendeur, mais doit accorder un traitement équitable au promettant acheteur, c'est-à-dire qu'il communiquera de manière objective l'information pertinente à la transaction, notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties à la transaction. Le promettant acheteur reconnaît également avoir été informé de son droit de se faire représenter par un autre courtier immobilier par voie de contrat de courtage achat. L'Agence du Vendeur ne pourra exiger aucune rétribution ni frais de l'acheteur. La rétribution de l'Agence du Vendeur est établie conformément au contrat de courtage signé par le Vendeur.

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFORMATION SUR CETTE PROPRIÉTÉ.



IMMEUBLES
GLORIA

IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière

Marc-André Knot, CPA
Courtier immobilier commercial
Agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



L'AGENCE IMMOBILIÈRE
YESARRAZIN.

Gabriel Duault
Courtier immobilier résidentiel et commercial
514.606.2364
gduault@gmail.com