

465 D'ANVERS PARC-EXTENSION

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Atdhe Veliu

Équipe Azamat Kar
Courtier Immobilier

📞 438-524-8911

✉ atdhe.veliu@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Semi-detaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

6 grands 4½ situés sur une rue paisible, dans un emplacement stratégique de Parc-Extension, à distance de marche de la station de métro Parc.

Idéal pour les investisseurs à la recherche d'un potentiel d'optimisation : cinq des six logements offrent une importante opportunité de création de valeur, avec un potentiel global d'augmentation des revenus locatifs estimé à au moins 40 %.

À quelques minutes du Marché Central, la propriété bénéficie également d'une excellente desserte en transport en commun, favorisant une forte demande locative et un potentiel de croissance.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Un logement est actuellement en cours de libération – départ du locataire.
- ✓ Une généreuse cour arrière dans un quartier paisible
- ✓ À quelques pas de la station de métro Parc, du campus MIL de l'Université de Montréal, de la gare de train de banlieue et de plusieurs lignes d'autobus de la STM.
- ✓ À proximité du parc Jarry, Mont-Royal, d'écoles, d'épiceries, de cafés et de tous les services essentiels.

PRIX DEMANDÉ :
1 200 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture : remplacée vers 2018-2019.

Porte principale : Nouvelle porte d'entrée installée en 2026

Planchers : Revêtements changés récemment dans trois appartements.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

Sur rue

Système d'eau chaude

Réservoirs électriques indépendants (du propriétaire)



Système de chauffage

Plinthes électrique



465 D'Anvers, Parc-Extension



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 248 634

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 086 900 \$

Évaluation municipale du terrain 592 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 494 700 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Semi-detaché

Type de construction Brique et Bois

Année de construction 1954

Caractéristiques

Plomberie Cuivre

Condition du toit Neuf (Remplacé en 2018/2019)

Condition des portes Bon état

Condition des balcons Avant : bon état (béton avec clôture en aluminium); Arrière : à remplacer

Condition des fenêtres Bon état, coulissante (aluminium)

Conditions des cuisines Bonnes

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Maçonnerie

Conditions des salles de bains Bonnes

Revêtement des planchers Bois franc/Céramique/Tuille

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée, un extincteur à chaque étage

Type de Bâtiment

Buanderie Non

Nombre d'unités 6 x 4.5

Entrée laveuse/sécheuse À vérifier

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements Sur rue

Superficie

Superficie terrain 3 983 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Neuf (Remplacé en 2018/2019)

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs électriques indépendants (du propriétaire)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Mise à jour est à faire

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

Intercom

Condition des fenêtres

Bon état, coulissante (aluminium)

Revêtement extérieur

Maçonnerie

Revêtement des planchers

Bois franc/Céramique/Tuille

Plomberie

Cuivre

Condition des balcons

Avant : bon état (béton avec clôture en aluminium); Arrière : à remplacer

Système de chauffage

Plinthes électrique

Conditions des cuisines

Bonnes

Conditions des salles de bains

Bonnes

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	60 480 \$	100 %	840 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	60 480 \$		840 \$
Vac / M. créances	1 814 \$	3 %	25 \$
RBE	58 666 \$		815 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	2 640 \$	4,5 %	440 \$
Taxes Municipales	Actuel	6 583 \$	11,2 %	1 097 \$
Taxes Scolaires	Actuel	782 \$	1,3 %	130 \$
Assurances	Actuel	3 844 \$	6,6 %	641 \$
Électricité	Actuel	254 \$	0,4 %	42 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	2,6 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	7,2 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	587 \$	1 %	98 \$
Dépenses Totales		20 390 \$	34,8 %	3 398 \$
Revenu Net		38 276 \$		6 379 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	662 800 \$	445 254 \$
TGA de financement	4,91 %	6,45 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,35 %	4,85 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	38 276 \$	38 276 \$
Paieement Hypo. Annuel	36 009 \$	30 621 \$
Liquidité après hypo	2 267 \$	7 655 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	537 200 \$	754 746 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	1,0 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	1,6 %	2,3 %

CPL
200 000 \$

MRB
19,8

MRN
31,4

TGA
3,2 %











