

4800 - 4808 PARTHENAIS PLATEAU MONT-ROYAL O

5 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Mathieu Leclerc

Équipe Gisèle Auger
et Mathieu Leclerc

VP

Courtier Immobilier | Associé
PMML

📞 514-813-5707



mathieu.leclerc@pmml.ca



Gisèle Auger

Équipe Gisèle Auger
et Mathieu Leclerc

VP

Courtier Immobilier agréé

📞 514-703-4159



gisele.auger@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée sur coin

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Rare 5 unités sur coin au cœur du Plateau-Mont-Royal! Un actif de qualité, idéal pour propriétaire occupant qui veut marier style de vie et rendement. Grâce à la possibilité de rendre l'unité du RDC disponible pour l'acquéreur, vous profitez d'un spacieux logement tout en encaissant les loyers des autres unités. 1 X 9.5 (3ch + 1 + 2 SDB), 4 X 3.5 (1ch). L'immeuble se démarque par d'importantes rénovations effectuées (~ 500 000 \$ investis) et une conception recherchée : fenestration sur 3 côtés, offrant une luminosité exceptionnelle, ainsi qu'un ajout d'unités potentiel (zonage jusqu'à 8 unités). Le RDC propose une configuration parfaite pour l'occupation (avec sous-sol), tandis que les unités additionnelles assurent une base de revenus solide. Côté chiffres, l'actif présente des ratios attrayants : revenus bruts annuels potentiels 121,296 \$ et MRB / MRN / TGA compétitifs. Emplacement par excellence : à deux pas des cafés, restos, boutiques et services de l'avenue du Mont-Royal, des parcs et des pistes cyclables, avec un accès facile au transport en commun (stations de métro). Achat stratégique : un immeuble bien situé, déjà bonifié par des investissements majeurs, avec une option propriétaire occupant rare sur le Plateau. Au plaisir de conclure la transaction avec vous!

FAITS SAILLANTS

5 unités, 3 côtés détachés pour un maximum de luminosité | 5 / 5 unités rénovées (±500 000\$ investis) | Unité du RDC disponible pour l'acheteur | Possibilité d'ajout d'unités (Zonage H.2-4 / 2 à 8 unités) À confirmer | MRB / MRN / TGA compétitifs (± MRB 17.32 / MRN 22,5 / TGA 4,44%) | Locataires AAA | 2 Garages;

PRIX DEMANDÉ :
1 850 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Rénovations majeures: Dénudage complet des unités, refait la charpente du plancher, refait des divisions, nouvelle plomberie, électricité, isolation, nouveau gypse, salle de bain et cuisine, refait les balcons arrières, enlever ancienne fournaise et installer fournaise, changer tous les chauffe-eau, nouveau toit pour les garages et finition en gypse à l'intérieur du garage, Installer nouveau drain de toit pour le garage, construit 4 casiers au sous sol, passer des câbles pour internet dans tous les appartements. (environ 500k de rénovations).

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Optimisation possible:

- Unité du RDC disponible pour l'acheteur;
- 2/5 ont le WIFI inclus, valeur de \$60/mois, possibilité de \$180/mois additionnels;
- Ajout de grandes terrasses privatives au dessus des garages pour chaque unité;
- Ajout d'unités possible (Zonage H.2-4 / 2 à 8 unités) À confirmer;
- Location de lockers possible \$72/mois;
- Unité 4808: Non renouvellement 2026. Annonce location par proprio à 1850\$;
- Valeur locative potentielle pleinement optimisée de ±133 056\$;

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

Responsabilité des électros

Propriétaire

Nombre d'unités

5



Nombre de stationnements

2 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (sous-sol)



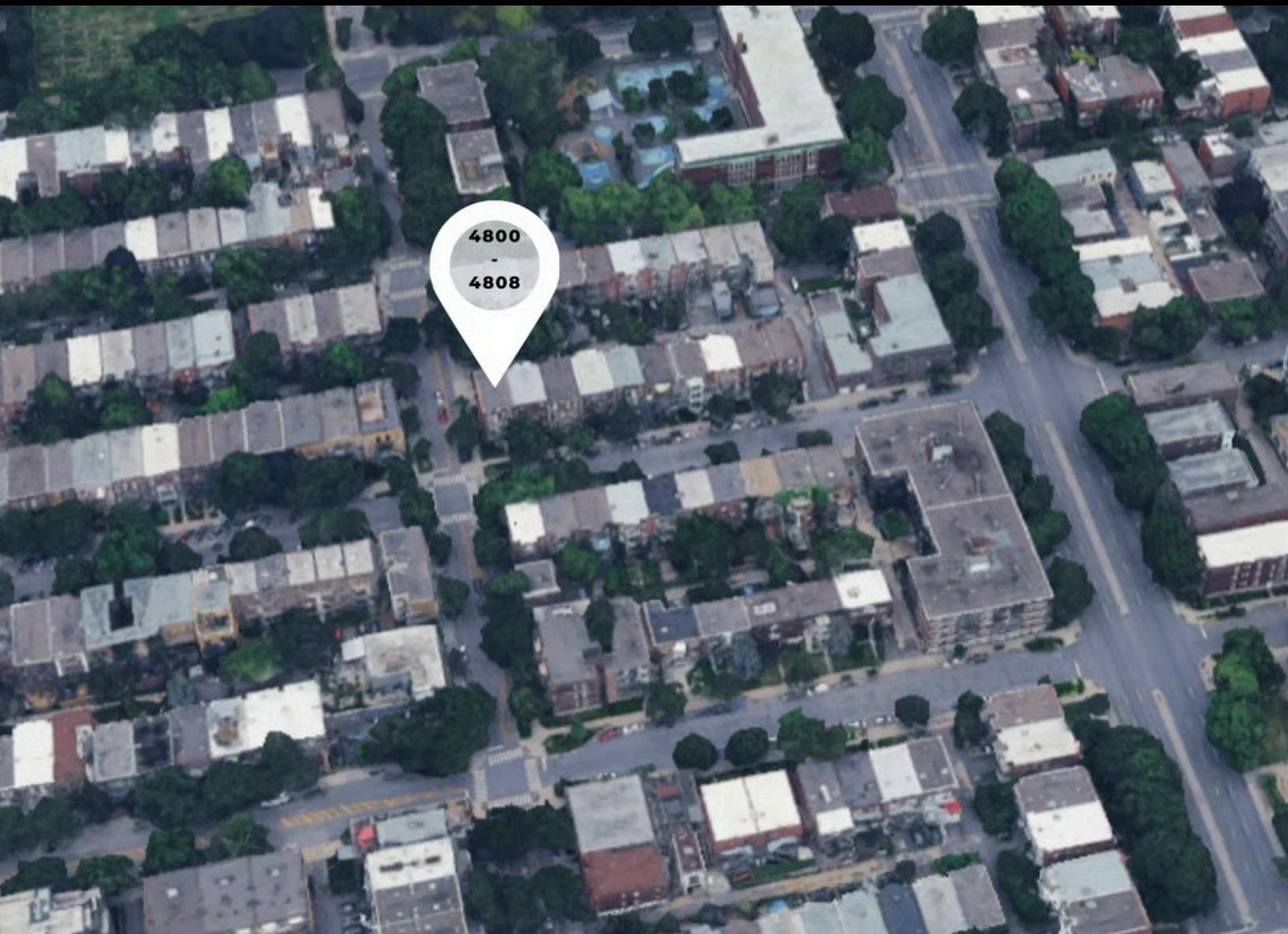
Système de chauffage

Plinthes électriques





4800 - 4808 Parthenais, Plateau Mont-Royal O



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

📍 Informations Générales

Numéro de cadastre 1 584 881

🏠 Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 154 400 \$

Évaluation municipale du terrain 485 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 669 400 \$

🔨 Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangée sur coin

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1932

Quartier à pied et à vélo (Walk Score 97 / Bike Score 100) | Métro : accès aux lignes verte et orange | Autobus (STM) : plusieurs lignes | Plusieurs écoles primaires et secondaires | Plusieurs parcs et espaces verts à proximité | Santé et services publics | Sports et loisirs: Plusieurs possibilités

☰ Caractéristiques

Plomberie Abs

Condition du toit Plat

Condition des portes À vérifier

Condition des balcons Bois

Condition des fenêtres À vérifier

Conditions des cuisines Rénovées

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Briques

Conditions des salles de bains Rénovées

Revêtement des planchers Plancher flottant / Parqueterie / Bois / Céramique

🔌 Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

🏢 Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre de pièces 1 X 9.5 (3ch + 1), 4 X 3.5 (1ch)

Nombre d'unités 5

Entrée laveuse/sécheuse Oui, dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Propriétaire

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

🅇 Stationnement

Type de stationnement Garage / Détaché

Nombre de stationnements 2 espaces

📏 Superficie

Superficie terrain 2 175 p.c



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

Plat

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (sous-sol)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N/A

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

À vérifier

Intercom et sonnette

Oui, sonnette

Condition des fenêtres

À vérifier

Revêtement extérieur

Briques

Revêtement des planchers

Plancher flottant / Parqueterie / Bois / Céramique

Plomberie

Abs

Condition des balcons

Bois

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Rénovées

Conditions des salles de bains

Rénovées

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	108 840 \$	89,7 %	1 814 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements	3 456 \$	2,8 %	58 \$
Stationnement	9 000 \$	7,4 %	150 \$
Buanderie			
Revenus Totaux	121 296 \$		2 022 \$
Vac / M. créances	3 639 \$	3 %	61 \$
RBE	117 657 \$		1 961 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 295 \$	4,5 %	1 059 \$
Taxes Municipales	Actuel	7 277 \$	6,2 %	1 455 \$
Taxes Scolaires	Actuel	905 \$	0,8 %	181 \$
Assurances	Actuel	4 685 \$	4 %	937 \$
Électricité	Estimé	2 873 \$	2,4 %	575 \$
Chauffage	Estimé	2 227 \$	1,9 %	445 \$
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 250 \$	1,1 %	250 \$
Entretien	Normalisé	3 500 \$	3 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	1 500 \$	1,3 %	300 \$
WiFi	Actuel	1 187 \$	1 %	237 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 177 \$	1 %	235 \$
Thermopompe				
Dépenses Totales		31 875 \$	27,1 %	6 375 \$
Revenu Net		85 782 \$		17 156 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	1 572 500 \$	1 044 603 \$
TGA de financement	4,53 %	6,16 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,0 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	85 782 \$	85 782 \$
Paie ment Hypo. Annuel	76 190 \$	71 485 \$
Liquidité après hypo	9 592 \$	14 297 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	277 500 \$	805 397 \$
Rendement sur liquidité	3,5 %	1,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	9,7 %	4,5 %
Rendement sur liquidité + cap. + plus-value	23,0 %	9,1 %

CPL
370 000 \$

MRB
15,3

MRN
21,6

TGA
4,6 %

