

561 - 583 DEVLIN GREENFIELD PARK

36 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Nick Slobodinuk

Équipe Slobodinuk & Rainville

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 514-909-7467

✉️ nick@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

36 logements sur 3 bâtiments détachés, terrain de 52 076 pi², à 5 min de l'Hôpital Charles-Le Moyne et de son agrandissement près de 670 M\$. Revenus bruts solides, loyers bien sous le marché : chaque rotation ajoute du revenu net, sans travaux majeurs, près de 600 000 \$ investis en 2022-2023 (toitures, fenêtres, électricité et balcons). 18 logements au rez-de-chaussée, potentiel de cours privatives : prime de loyer à faible coût. Profil idéal pour l'APH Select. Un actif rare, faible Capex et beaucoup de Upside.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Près de 600 000 \$ investis en 2022, aucun travail majeur à prévoir
- ✓ Revenus sécurisés : 29 373 \$/mois, tous les baux échéant le 30 juin 2027
- ✓ Occupation 100 % avec liste d'attente — clientèle stable de personnes seules et retraitées
- ✓ Loyers de 547 \$ à 905 \$ pour des unités comparables : marge de progression à la rotation
- ✓ Terrain de 52 076 pi², faible densité bâtie

PRIX DEMANDÉ :
5 449 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture refaite à neuf, les 3 bâtiments (2022)
Balcons remplacés à neuf, fibre de verre (2022)
Portes et fenêtres neuves, les 3 bâtiments (2022)
Travaux électriques majeurs (2022)
Conversion du chauffage à l'huile vers plinthes électriques (2022)
Réfection et solidification des escaliers (2022)
Peinture extérieure complète (2023)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

La vente est faite sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'ACHETEUR. Rapports environnementaux Phase I (2025) et Phase II (2011) disponibles. Chauffage et eau chaude au propriétaire.

Responsabilité des électros

Cousinière et frigidaire inclus



Nombre d'unités

36

Nombre de stationnements

20 espaces

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants deux par immeuble,
au propriétaire

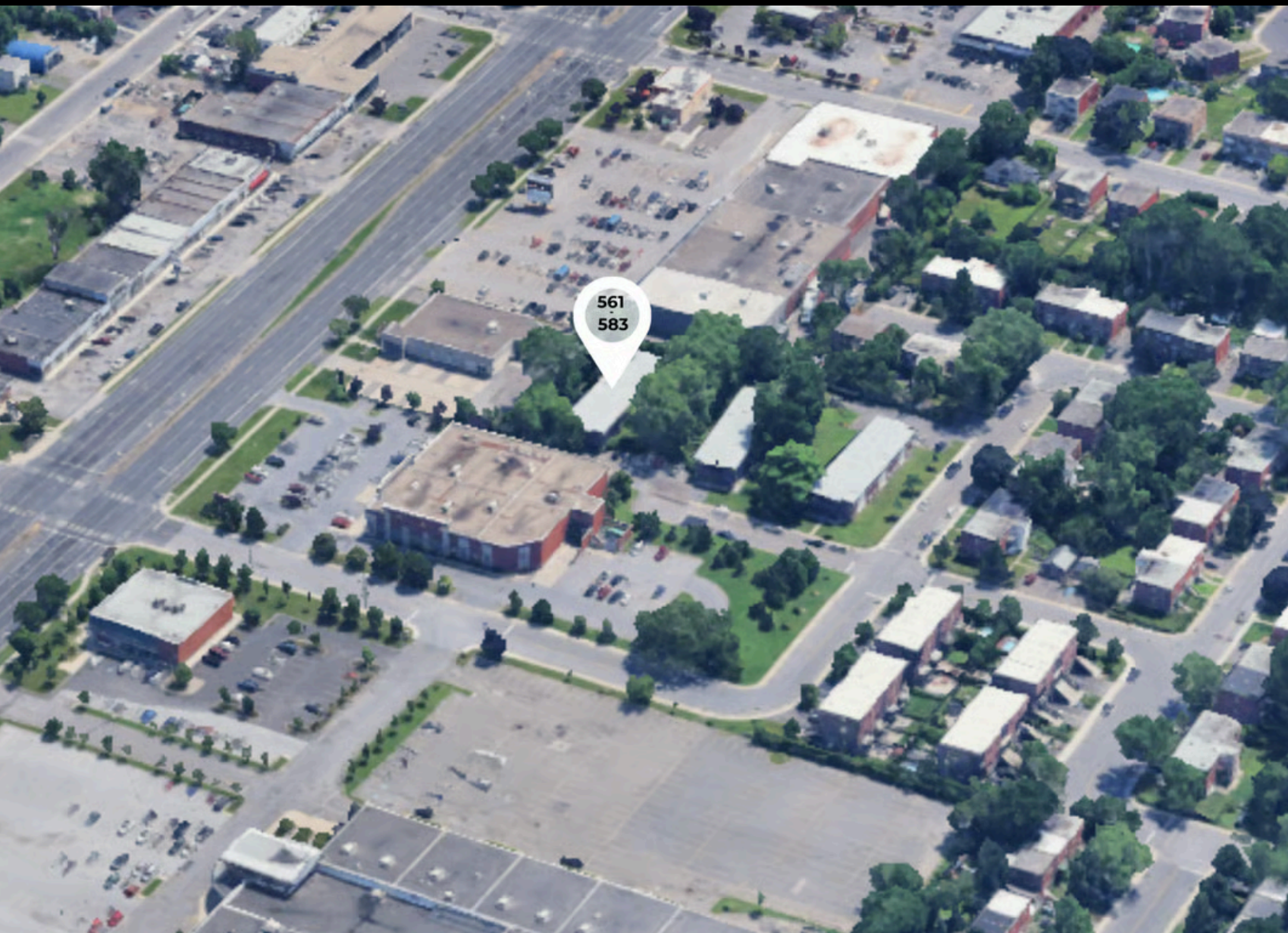


Système de chauffage

Plinthes électriques converti du mazout en
2022, aucun réservoir d'huile



561 - 583 Devlin, Greenfield Park



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 796 235

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 888 000 \$

Évaluation municipale du terrain 1 181 800 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 706 200 \$

Construction

Nombre d'étages 2

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Bois et briques

Année de construction 1961

Système Électromécanique

Système d'incendie À vérifier

Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre d'unités 18 x 3.5 + 18 x Studios

Entrée laveuse/sécheuse Non

Responsabilité des électroménagers Cousinière et frigidaire inclus

Responsabilité du chauffage Propriétaire, sauf électricité, system mix

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

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

Stationnement

Type de stationnement Extérieur (Place privée)

Nombre de stationnements 20 espaces

Superficie

Superficie terrain 52 076 pi² - 4 838,3 m²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Neuf 2022 (remplacé à neuf, les 3 bâtiments)

Entente concierge

Oui, sans contrat écrit — sur place depuis +15 ans

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants deux par immeuble, au propriétaire

Panneaux électriques

36 panneaux de 12 circuits, 100 A — installés à neuf en 2022

Étude environnementale

Phase I (2025) et Phase II (2011) réalisées, Phase 2 à jours suivra

Internet et télécom

À vérifier

Condition des portes

Neuves 2022

Intercom et sonnette

À vérifier

Condition des fenêtres

Neuves 2022

Revêtement extérieur

Brique et bois (section de vinyle au 561-583 Devlin)

Revêtement des planchers

Mixte — certains flottants/vinyl neufs, d'autres d'origines

Plomberie

Accessible facilement

Condition des balcons

Neufs 2022 — fibre de verre

Système de chauffage

Plinthes électriques converti du mazout en 2022, aucun réservoir d'huile

Conditions des cuisines

État d'origine, entretenues

Conditions des salles de bains

État d'origine, entretenues

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	352 860 \$	100 %	817 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	352 860 \$		817 \$
Vac / M. créances	10 586 \$	3 %	25 \$
RBE	342 274 \$		792 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	17 114 \$	5 %	475 \$
Taxes Municipales	Actuel	21 753 \$	6,4 %	604 \$
Taxes Scolaires	Actuel	2 062 \$	0,6 %	57 \$
Assurances	Actuel	21 790 \$	6,4 %	605 \$
Électricité	Actuel	32 212 \$	9,4 %	895 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	14 400 \$	4,2 %	400 \$
Entretien	Normalisé	25 200 \$	7,4 %	700 \$
Electromenagers	Actuel	4 320 \$	1,3 %	120 \$
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	3 423 \$	1 %	95 \$
Dépenses Totales		142 273 \$	41,6 %	3 952 \$
Revenu Net		200 001 \$		5 556 \$

FINANCEMENT

	SCHL APH 100	Prêt Privé
Montant du prêt maximum	3 757 685 \$	4 631 650 \$
TGA de financement	5,06 %	1,17 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	0.2
Taux d'intérêt	4,3 %	7,0 %
Amortissement	50 Ans	100 Ans
Terme	5 Ans	2 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL APH 100	Prêt Privé
Revenu net	200 001 \$	200 001 \$
Paieement Hypo. Annuel	191 498 \$	319 915 \$
Liquidité après hypo	8 502 \$	-119 914 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 691 315 \$	817 350 \$
Rendement sur liquidité	0,5 %	-14,7 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	1,9 %	-14,6 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,32 %	-1,3 %

CPL
151 400 \$

MRB
15,4

MRN
27,2

TGA
3,7 %





