

4175 SAINT-KEVIN CÔTE-DES-NEIGES

13 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Fanny Rooseboom

Équipe Fanny Rooseboom

et Cidrik Gagné

VP Exécutive

Courtier Immobilier

📞 514-608-1133



fanny.rooseboom@pmml.ca



Cidrik Gagné

Équipe Fanny Rooseboom

et Cidrik Gagné

VP Exécutif

Courtier Immobilier

📞 514-222-7316

✉ cidrik@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

CDN, Métro Côte Ste-Catherine: Immeuble détaché de 13 logements (12 x 4½ + 1 x 3½.). Construction sur trois étages avec sous-sol (lockers et buanderie) et garages intérieurs. À quelques minutes à pied de l'hôpital général juif et St-Mary's. Chauffage et eau chaude aux frais des propriétaires. Opportunité de conversion.

FAITS SAILLANTS

Immeuble très bien entretenu avec plusieurs rénovations majeures récentes, garages intérieurs, toiture, chaudière, chauffe-eau et garde-corps remplacés, maçonnerie (murs latéraux) en 2026.

PRIX DEMANDÉ :
3 395 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Réfection toiture asphalte-gravier et puits de lumière (2019)

Remplacement des garde-corps et certains balcons (2019)

Remplacement chaudière et chauffe-eau (2017)

Réfection de plusieurs cuisines et salles de bains

Pavé uni à l'entrée (2024) / Murets et pelouse (2025)

Ventilateur de chaudière remplacé (2025)

Travaux de maçonnerie (2026)

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Une partie de la fondation a été imperméabilisée avec drain français et pompe submersible.

Responsabilité des électros

Propriétaire (cuisinières et réfrigérateurs inclus)

Nombre d'unités

13

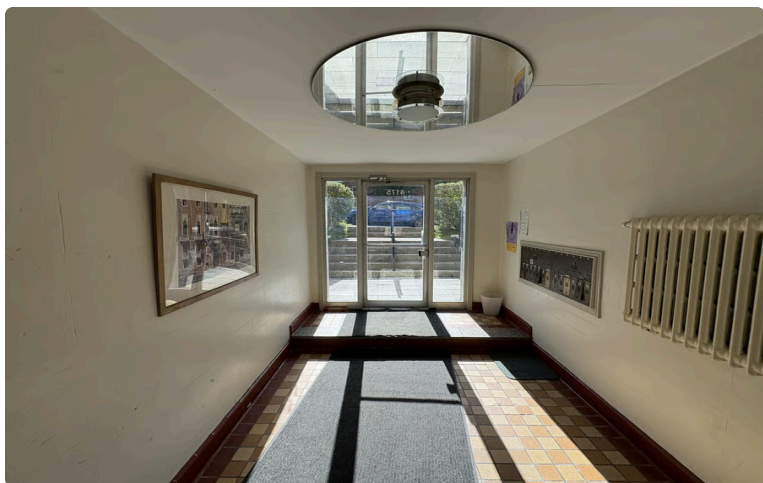


Nombre de stationnements

3 garages intérieurs doubles (2 inclus aux logements et 1 loué séparément). Total: 6 places

Système d'eau chaude

Chauffe-eau central remplacé en 2017



Système de chauffage

Chauffage central à eau chaude



4175 Saint-Kevin, Côte-des-Neiges



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2650313

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 2 763 400 \$

Évaluation municipale du terrain 665 600 \$

Évaluation municipale du bâtiment 2 097 800 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1949

Une partie de la fondation a été imperméabilisée en 2010 avec drain français et pompe submersible. Travaux de maçonnerie majeurs en 2026.

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie Oui

Nombre de pièces 51

Nombre d'unités 12 x 4.5 + 1 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Buanderie au sous-sol

Responsabilité des électroménagers Propriétaire (cuisinières et réfrigérateurs inclus)

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Le VENDEUR ne donne pas de garantie légale de qualité à l'acheteur, ce dernier ne renonçant toutefois pas aux garanties légales données par les propriétaires antérieurs et reçues par le VENDEUR lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur par les présentes. De plus, l'acheteur renonce à tout recours contre le VENDEUR pour toute information qu'il aurait omis de lui divulguer de bonne foi.

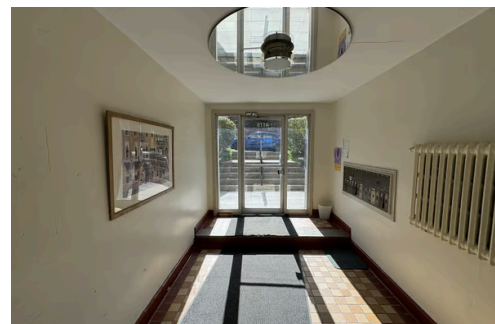
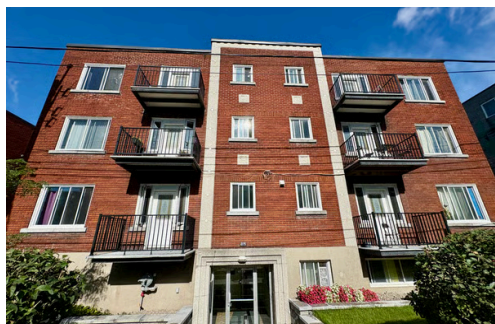
Stationnement

Type de stationnement Intérieur

Nombre de stationnements 3 garages intérieurs doubles (2 inclus aux logements et 1 loué séparément). Total: 6 places

Superficie

Superficie terrain 6 513 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Toiture asphalte et gravier refaite en 2019

Entente concierge

Concierge résidente, réduction de loyer

Système d'eau chaude

Chauffe-eau central remplacé en 2017

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Conditions des salles de bains

Majorité rénoverée, bonne condition générale

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Portes extérieures en bonne condition

Intercom et sonnette

Oui

Condition des fenêtres

Fenêtres aluminium en bonne condition

Revêtement extérieur

Brique

Étude environnementale

Mise à jour à faire

Plomberie

Cuivre, pex et galvanisé

Condition des balcons

Balcons en fibre de verre en bonne condition, garde-corps remplacés en 2019

Système de chauffage

Chauffage central à eau chaude

Conditions des cuisines

Plusieurs cuisines rénoverées, bonne condition générale

Distance caserne et borne fontaine

Quelques mètres

Revêtement des planchers

Bois franc, céramique et autres

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	220 284 \$	99,5 %	1 412 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement	1 080 \$	0,5 %	7 \$
Buanderie			
Revenus Totaux	221 364 \$		1 419 \$
Vac / M. créances	6 641 \$	3 %	43 \$
RBE	214 723 \$		1 376 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	10 736 \$	5 %	826 \$
Taxes Municipales	Actuel	17 265 \$	8 %	1 328 \$
Taxes Scolaires	Actuel	2 125 \$	1 %	163 \$
Assurances	Actuel	12 274 \$	5,7 %	944 \$
Électricité	Actuel	865 \$	0,4 %	67 \$
Chauffage	Actuel	12 894 \$	6 %	992 \$
Déneigement	Actuel	865 \$	0,4 %	67 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	5 200 \$	2,4 %	400 \$
Entretien	Normalisé	9 100 \$	4,2 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	2 147 \$	1 %	165 \$
Dépenses Totales		73 471 \$	34,2 %	5 652 \$
Revenu Net		141 252 \$		10 866 \$

FINANCEMENT

	SCHL	Conventionnel
Montant du prêt maximum	2 177 148 \$	1 790 194 \$
TGA de financement	5,51 %	5,92 %
Ratio de couverture de dettes	1.3	1.25
Taux d'intérêt	4,0 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	Conventionnel
Revenu net	141 252 \$	141 252 \$
Paieement Hypo. Annuel	114 718 \$	113 001 \$
Liquidité après hypo	26 534 \$	28 250 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	1 217 852 \$	1 604 806 \$
Rendement sur liquidité	2,2 %	1,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,1 %	4,4 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	9,72 %	8,66 %

CPL
261 200 \$

MRB
15,3

MRN
24

TGA
4,2 %

