

438 - 440 MOUNT-STEPHEN WESTMOUNT

29 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Amine Ménard

Équipe Amine Ménard

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 514-570-1021

✉️ amine.menard@pmml.ca



Annabelle Simpkin

Équipe Amine Ménard

Courtier Immobilier

📞 438-392-4445

✉️ annabelle.simpkin@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

**DESCRIPTION DE LA
PROPRIÉTÉ**

Une opportunité rare alliant le charme d'un immeuble centenaire à un emplacement prestigieux au cœur de Westmount. Cet immeuble de 29 logements se compose de 28 unités de type 5½ d'environ 1 000 pi² et d'un 4½, offrant des espaces de vie généreux, de hauts plafonds et une abondante luminosité. Idéalement situé à quelques minutes du parc Westmount, au nord de la rue Sherbrooke O., la propriété bénéficie d'un accès privilégié à une vaste gamme de commerces et services essentiels. Elle se trouve également à proximité des collèges Dawson et Marianopolis, du Centre universitaire de santé McGill (CUSM), de l'Hôpital de Montréal pour enfants, de la station de métro Vendôme et de plusieurs centres commerciaux. Un actif multifamilial de qualité dont le potentiel de croissance est soutenu par des loyers actuellement inférieurs au marché, au cœur de l'un des secteurs les plus désirés de Montréal.

PRIX DEMANDÉ :
10 650 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Brique rejointée il y a +/- 10 ans

13 unités ont été rénovés

Tous les portes et fenêtres ont été remplacées il y a +/- 15 ans

Le côté Nord a été majoritairement refait suite à une incendie en 2008

Plomberie et système électrique sont à jour/conformes

Escaliers intérieurs en marbre

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

29



Nombre de stationnements

2 (tandem)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (40 gallons dans chaque unité + 60 gallons pour la buanderie)

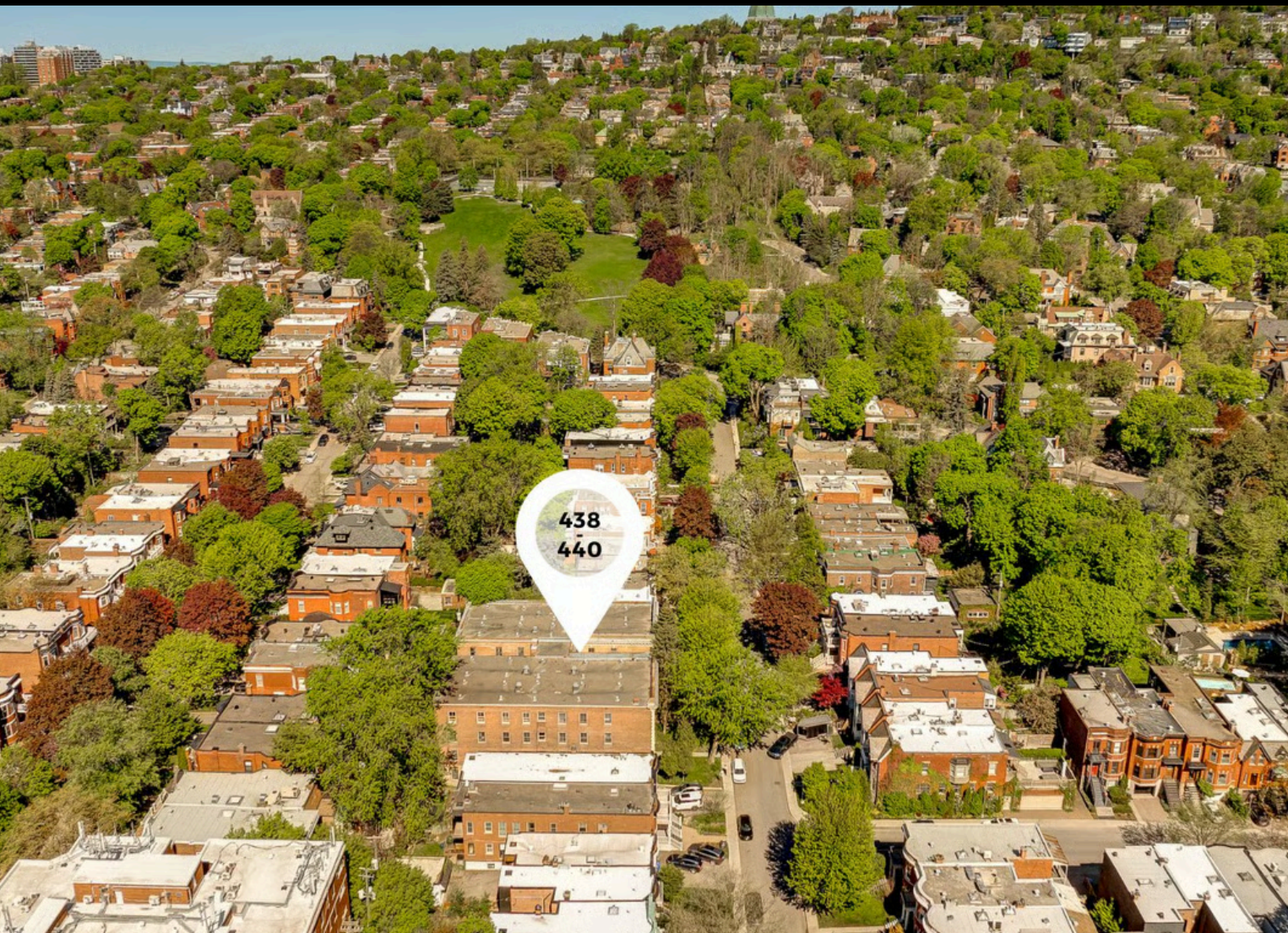


Système de chauffage

Plinthes électriques



438 - 440 Mount-Stephen, Westmount



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 1582796

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 9 168 300 \$

Évaluation municipale du terrain 3 003 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 6 165 100 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1908

Système Électromécanique

Système d'incendie Système d'alarme incendie (sous contrat)

Type de Bâtiment

Buanderie Buanderie insonorisée (3 laveuses + 3 sècheuses)

Nombre de pièces 140

Nombre d'unités 29

Entrée laveuse/sècheuse Non

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 2 (tandem)

Superficie

Superficie terrain 15248



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Côté Nord et centre complètement refait en 2008

Entente concierge

Oui (sur place)

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendants (40 gallons dans chaque unité + 60 gallons pour la buanderie)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase IV - Novembre 2025

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Portes en verre ignifugées (droits acquis)

Intercom et sonnette

À vérifier

Condition des fenêtres

Toutes les fenêtres changées il y a 15-18 ans

Revêtement extérieur

Briques rejointoyées il y a 10 ans

Revêtement des planchers

Bois franc d'origine

Plomberie

Cuivre

Condition des balcons

N/A

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Côté Nord rénovés (2008)

Conditions des salles de bains

Bonne condition: meubles-lavabos + bain douche, plancher en tuile

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	558 060 \$	99,3 %	1 604 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	3 800 \$	0,7 %	11 \$
Revenus Totaux	561 860 \$		1 615 \$
Vac / M. créances	16 856 \$	3 %	48 \$
RBE	545 004 \$		1 566 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Actuel	27 532 \$	5,1 %	949 \$
Taxes Municipales	Actuel	60 355 \$	11,1 %	2 081 \$
Taxes Scolaires	Actuel	7 404 \$	1,4 %	255 \$
Assurances	Actuel	26 616 \$	4,9 %	918 \$
Électricité	Actuel	10 573 \$	1,9 %	365 \$
Chauffage	Actuel			
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Actuel	11 600 \$	2,1 %	400 \$
Entretien	Actuel	20 300 \$	3,7 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	5 450 \$	1 %	188 \$
Incendie	Actuel	1 161 \$	0,2 %	40 \$
Dépenses Totales		170 992 \$	31,4 %	5 896 \$
Revenu Net		374 013 \$		12 897 \$

FINANCEMENT

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Montant du prêt maximum	7 017 522 \$	7 017 522 \$	7 360 777 \$	7 645 142 \$
TGA de financement	4,53 %	4,53 %	4,83 %	4,65 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.1	1.1	1.1
Taux d'intérêt	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %
Amortissement	40 Ans	40 Ans	45 Ans	50 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	SCHL	SCHL APH 50	SCHL APH 70	SCHL APH 100
Revenu net	374 013 \$	374 013 \$	374 013 \$	374 013 \$
Paieement Hypo. Annuel	360 963 \$	358 889 \$	359 661 \$	357 818 \$
Liquidité après hypo	13 050 \$	15 124 \$	14 352 \$	16 195 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	3 632 478 \$	3 632 478 \$	3 289 223 \$	3 004 858 \$
Rendement sur liquidité	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,5 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,6 %	2,6 %	2,5 %	2,4 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,47 %	8,51 %	8,96 %	9,47 %

CPL
367 200 \$

MRB
19

MRN
28,5

TGA
3,5 %

