

5275 VICTORIA CÔTE-DES-NEIGES

8 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Cidrik Gagné

Équipe Fanny Rooseboom
et Cidrik Gagné
VP Exécutif
Courtier Immobilier

📞 514-222-7316

✉️ cidrik@pmml.ca



Fanny Rooseboom

Équipe Fanny Rooseboom
et Cidrik Gagné
VP Exécutive
Courtier Immobilier

📞 514-608-1133



fanny.rooseboom@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Détaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Superbe immeuble détaché de 8 unités (6 x 4½, 1 x 3½ et 1 x 2½) avec garage, idéalement situé à seulement 450 mètres des stations de métro Côte-Sainte-Catherine et Snowdon, à proximité de l'Université de Montréal, HEC et des hôpitaux.

Localisation idéale au coeur de Côte-des-neiges, offrant un accès rapide à tous les services et commodités du secteur.

Tous les logements ont été entièrement rénovés et occupés par d'excellents locataires.

Un investissement clé en main, combinant stabilité locative et potentiel d'optimisation.

Toiture refaite en 2023.

FAITS SAILLANTS

- ✓ À 450 mètres du Métro Côte Ste-Catherine et Snowdon (5 minutes à pied)
- ✓ À quelques minutes à pied de l'Université de Montréal, HEC, etc.
- ✓ À quelques minutes à pied des hôpitaux (Hôpital juif, St-Mary's, etc)

PRIX DEMANDÉ :
2 649 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture 2023

Tous les logements ont été rénovés

Mur latéral et fondation réparés en 2024

Mur de brique gauche, allèges et linteau en 2014

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Immeuble de 8 logements qui ont tous été rénovés

Possibilité d'agrandir les logements au sous-sol

Facile à louer, au coeur de Côte-des-Neiges

Excellents locataires

Potentiel d'optimisation

Très bien entretenu

Possibilité de louer le garage

Le VENDEUR ne donne pas de garantie légale de qualité à l'acheteur, [...].
(voir le courtier pour la clause complète)

Responsabilité des électros

Locataires



Nombre d'unités

8

Nombre de stationnements

2 intérieurs

Système d'eau chaude

Chauffes-eau électriques

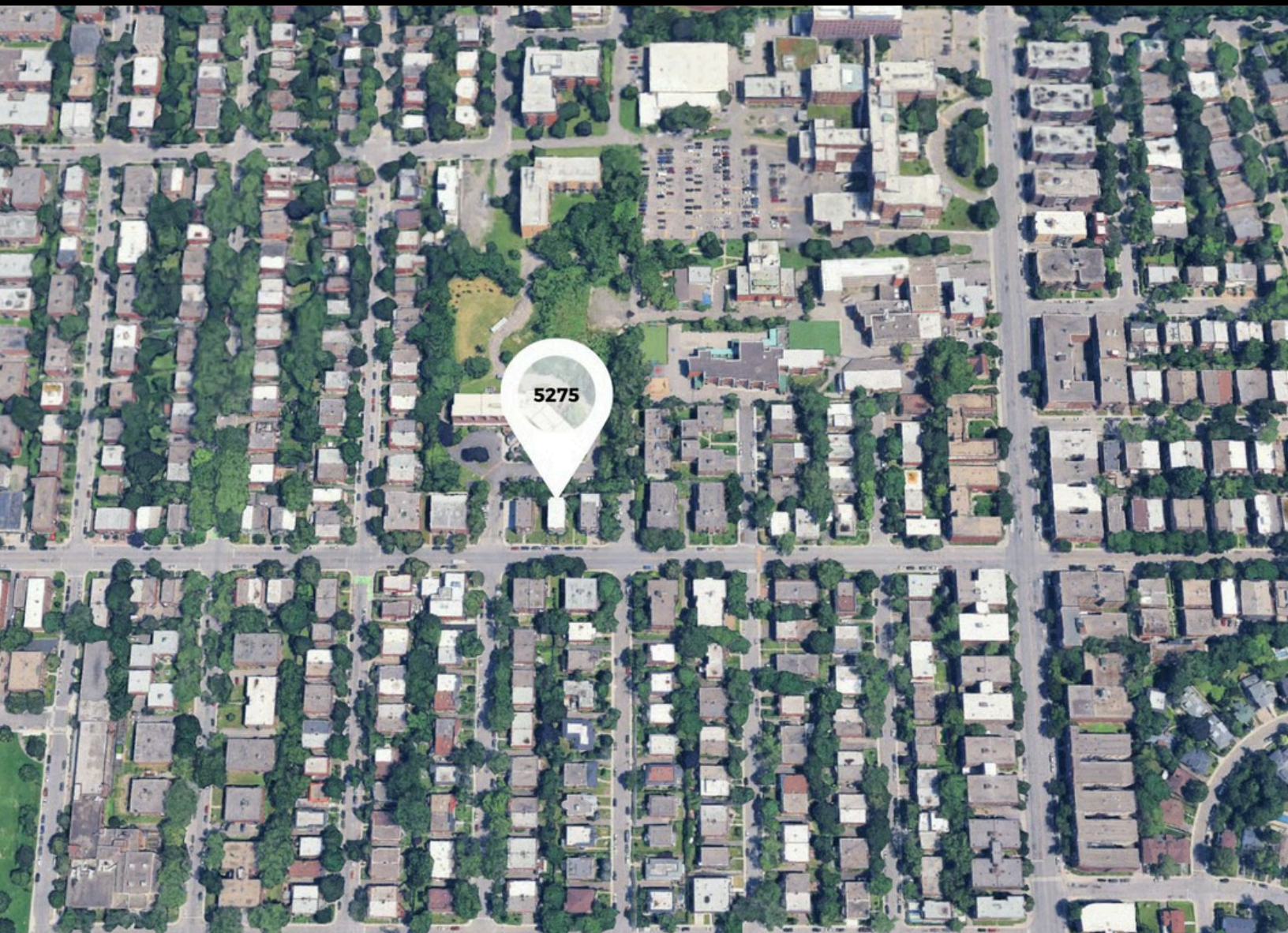


Système de chauffage

Électrique



5275 Victoria, Côte-des-Neiges



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 650 618

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 573 800 \$

Évaluation municipale du terrain 820 800 \$

Évaluation municipale du bâtiment 753 000 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Détaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1942

Possibilité d'agrandir les logements du sous-sol

Caractéristiques

Plomberie Cuivre et PEX

Condition du toit Très bon état
(Remplacé en 2023)

Condition des portes Très bon état

Condition des balcons Bon état

Condition des fenêtres Très bon état

Conditions des cuisines Très bon état
(Rénovées)

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique et pierre

Conditions des salles de bains Très bon état
(Rénovées)

Revêtement des planchers Bois et laminé

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui

Type de Bâtiment

Buanderie Laveuse et sècheuse au sous-sol en libre service

Nombre de pièces 6 x 4.5 + 1 x 3.5 + 1 x 2.5

Nombre d'unités 8

Entrée laveuse/sècheuse Oui, dans la majorité des logement

Responsabilité des électroménagers Locataires

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Le VENDEUR ne donne pas de garantie légale de qualité à l'acheteur...(voir courtier pour clause complète)

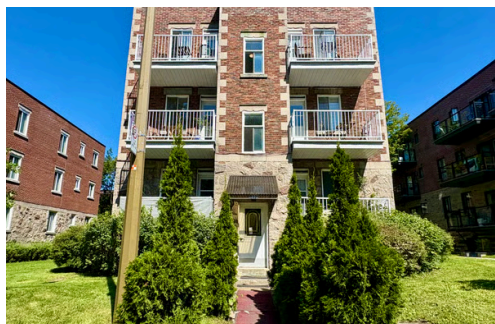
Stationnement

Type de stationnement Intérieur (garage)

Nombre de stationnements 2 intérieurs

Superficie

Superficie terrain 6 333 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

Non

Condition du toit

Très bon état (Remplacé en 2023)

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Chauffes-eau électriques

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

À venir

Internet et télécom

Internet

Condition des portes

Très bon état

Intercom et sonnette

Intercom

Condition des fenêtres

Très bon état

Revêtement extérieur

Brique et pierre

Revêtement des planchers

Bois et laminé

Plomberie

Cuivre et PEX

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Électrique

Conditions des cuisines

Très bon état (Rénovées)

Conditions des salles de bains

Très bon état (Rénovées)

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	155 700 \$	98,3 %	1 622 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement	2 700 \$	1,7 %	28 \$
Buanderie			
Revenus Totaux	158 400 \$		1 650 \$
Vac / M. créances	4 752 \$	3 %	50 \$
RBE	153 648 \$		1 601 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	6 914 \$	4,5 %	864 \$
Taxes Municipales	Actuel	10 008 \$	6,5 %	1 251 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 223 \$	0,8 %	153 \$
Assurances	Actuel	9 466 \$	6,2 %	1 183 \$
Électricité	Actuel	717 \$	0,5 %	90 \$
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	2 000 \$	1,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	5 600 \$	3,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 536 \$	1 %	192 \$
Chauffe-Eau	Actuel	868 \$	0,6 %	109 \$
Dépenses Totales		38 333 \$	24,9 %	4 792 \$
Revenu Net		115 315 \$		14 414 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	2 040 276 \$	1 348 074 \$
TGA de financement	4,80 %	6,42 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,2 %	4,8 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	115 315 \$	115 315 \$
Paieement Hypo. Annuel	110 649 \$	92 252 \$
Liquidité après hypo	4 666 \$	23 063 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	608 724 \$	1 300 926 \$
Rendement sur liquidité	0,8 %	1,8 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,3 %	4,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	12,98 %	8,06 %

CPL
331 100 \$

MRB
16,7

MRN
23

TGA
4,4 %



