

5413 - 5419 PAPINEAU PLATEAU MONT-ROYAL E

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Amine Ménard

Équipe Amine Ménard

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 514-570-1021

✉ amine.menard@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

En rangée

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Immeuble de 6 logements idéalement situé sur un axe majeur du Plateau-Mont-Royal. Le bâtiment comprend un logement principal de type 6½ d'environ 1 750 pi², quatre logements de deux chambres (4½) d'environ 850 pi² chacun, ainsi qu'un logement de type 3½.

D'importants travaux en capital ont été réalisés au cours des dernières années, notamment au niveau de la plomberie, de 5 des 6 salles de bains, ainsi que des cuisines, lesquelles ont été rénovées avec des comptoirs de quartz dans ces mêmes unités.

L'immeuble représente une opportunité idéale pour un propriétaire-occupant ou pour un investisseur à la recherche d'un actif stabilisé, générant de forts revenus et nécessitant peu d'investissements en capital à court et moyen terme.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Aux abords du réputé quartier du petit-laurier comprenant commerces, restaurants et vie sociale active
- ✓ Transports en commun facile d'accès sur Papineau et station de métro à quelques minutes d'autobus.
- ✓ Grand logement principal de 1750 p.c.
- ✓ 4 espaces de stationnement à l'arrière du bâtiment.

PRIX DEMANDÉ :
2 050 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Logement au sous-sol a été rafraîchi (2025)

Plomberie refaite

Salle de bains et cuisine rénové dans 5 des 6 unités

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

Responsabilité des électros

Locataire

Nombre d'unités

6



Nombre de stationnements

4 espaces

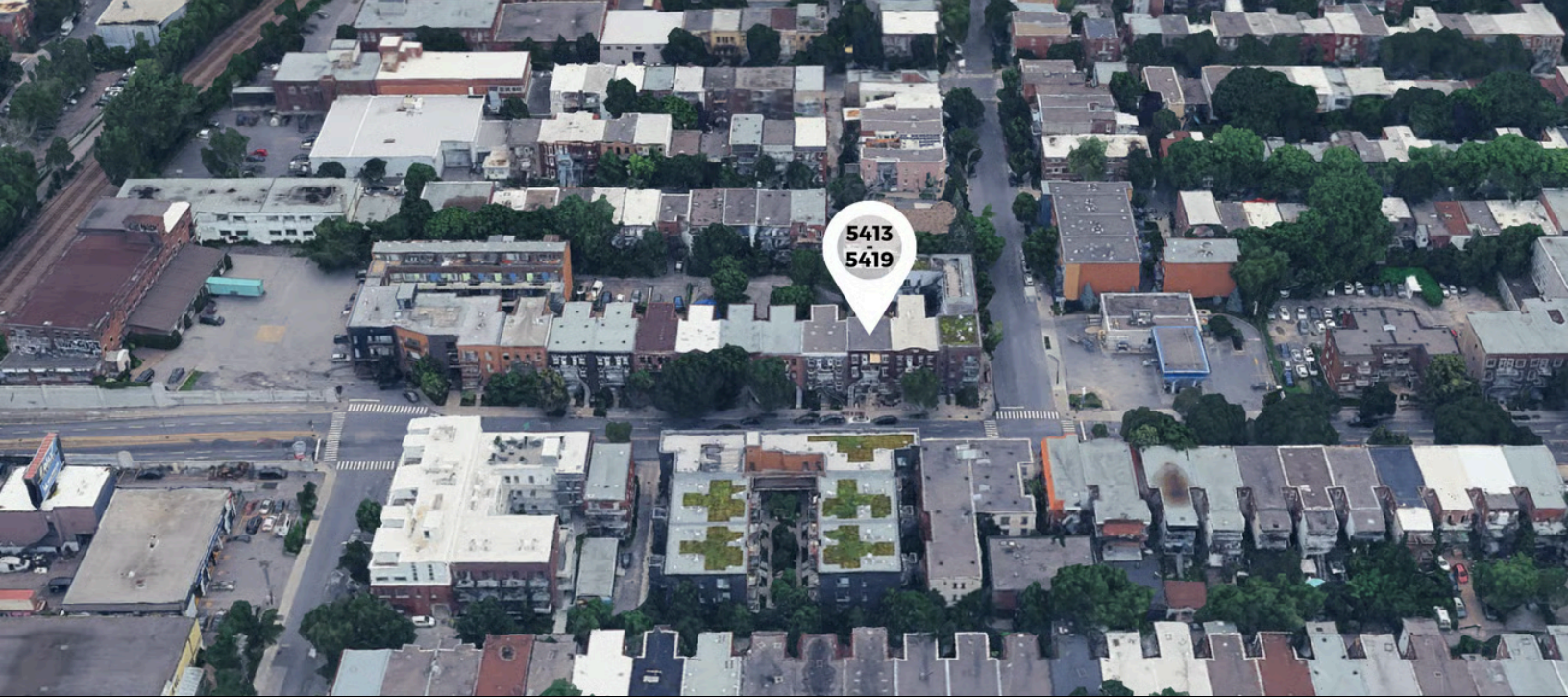
Système d'eau chaude

Réservoirs indépendant

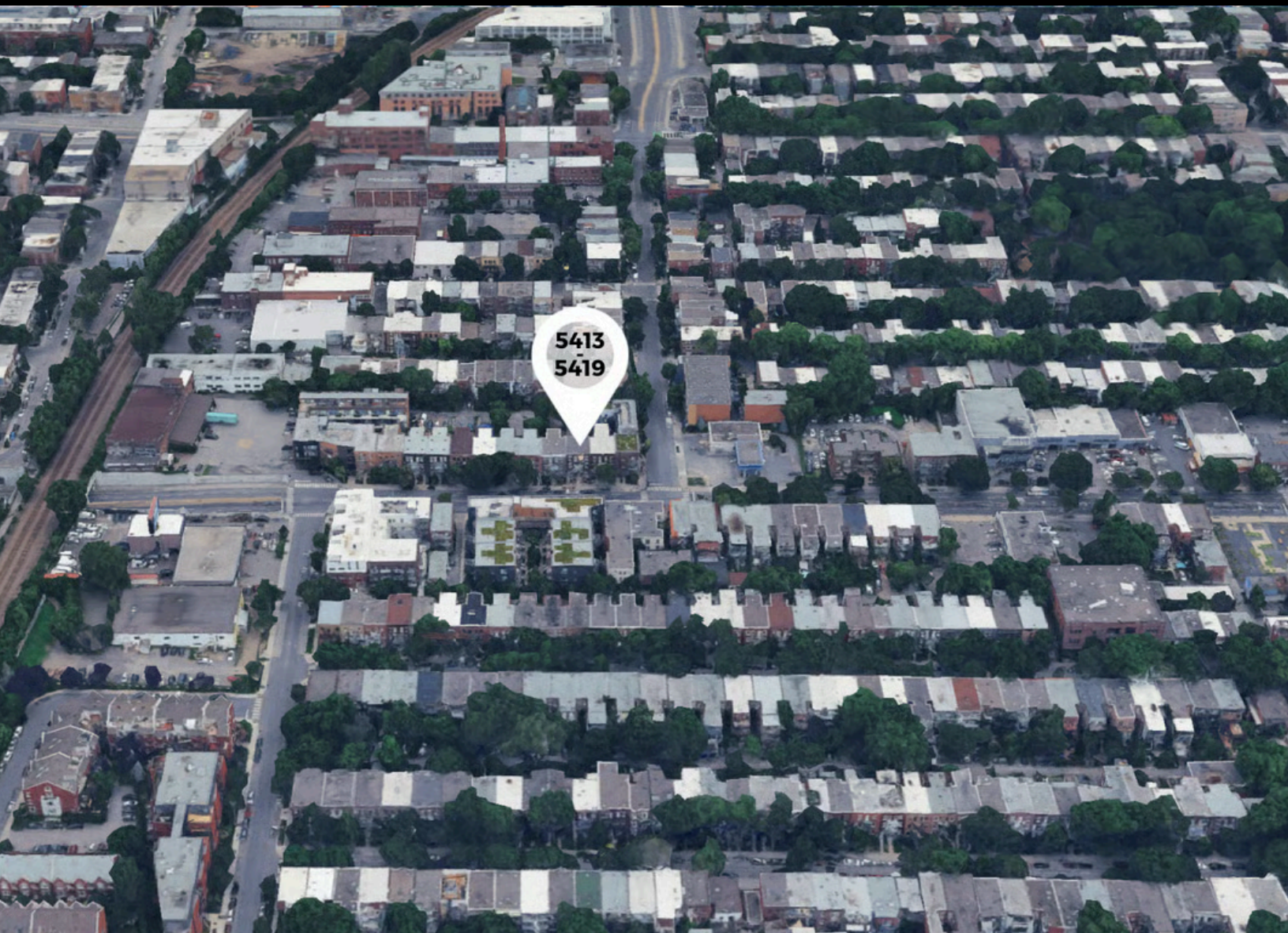


Système de chauffage

Plinthes électriques



5413 - 5419 Papineau, Plateau Mont-Royal E



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 3 795 731

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 898 200 \$

Évaluation municipale du terrain 563 000 \$

Évaluation municipale du bâtiment 1 335 200 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment En rangée

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1930

Caractéristiques

Plomberie Plomberie refaite à 100% dans 5 des 6 logements en 2020

Condition du toit Bitume et gravier, inspecté chaque année, état correct (2005)

Condition des portes Année inconnue

Condition des balcons À vérifier

Condition des fenêtres Année inconnue

Conditions des cuisines Comptoirs en quartz dans les cuisines, refaites dans 5 des 6 logements en 2020

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Salles de bain refaites à 100% dans 5 des 6 logements en 2020

Revêtement des planchers Bois franc/Plancher flottant

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre d'unités 1 x 6.5 (1720 p.c) + 4 x 4.5 (850 p.c) + 1 x 3.5

Entrée laveuse/sécheuse Dans chaque unité

Responsabilité des électroménagers Locataire

Responsabilité du chauffage Locataire

Responsabilité de l'eau chaude Locataire

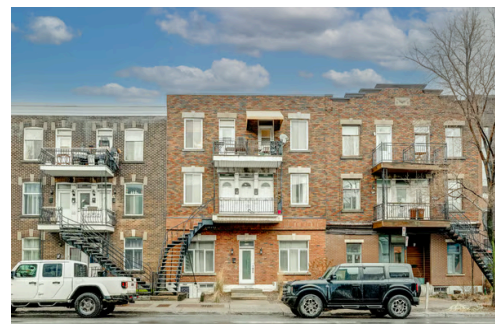
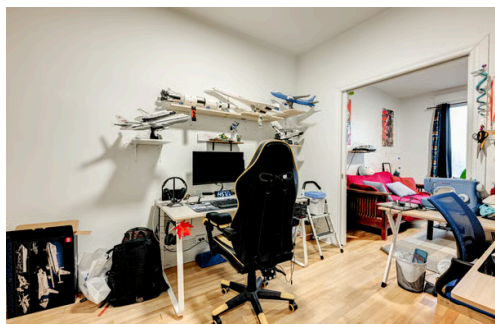
Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 4 espaces

Superficie

Superficie terrain 4 040 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Internet et télécom

N/A

Condition des portes

Année inconnue

Intercom et sonnette

Sonnette

Condition des fenêtres

Année inconnue

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc/Plancher flottant

Plomberie

Plomberie refaite à 100% dans 5 des 6 logements en 2020

Condition des balcons

À vérifier

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Comptoirs en quartz dans les cuisines, refaites dans 5 des 6 logements en 2020

Conditions des salles de bains

Salles de bain refaites à 100% dans 5 des 6 logements en 2020

Condition du toit

Bitume et gravier, inspecté chaque année, état correct (2005)

Entente concierge

Non

Système d'eau chaude

Réservoirs indépendant

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

Phase I concluante

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	133 824 \$	98 %	1 859 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement	2 700 \$	2 %	38 \$
Buanderie			
Revenus Totaux	136 524 \$		1 896 \$
Vac / M. créances	4 096 \$	3 %	57 \$
RBE	132 428 \$		1 839 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 959 \$	4,5 %	993 \$
Taxes Municipales	Actuel	11 411 \$	8,6 %	1 902 \$
Taxes Scolaires	Actuel	1 364 \$	1 %	227 \$
Assurances	Estimé	3 962 \$	3 %	660 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,1 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	3,2 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi	Actuel	952 \$	0,7 %	159 \$
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 324 \$	1 %	221 \$
Dépenses Totales		30 673 \$	23,2 %	5 112 \$
Revenu Net		101 756 \$		16 959 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	1 742 500 \$	1 343 365 \$
TGA de financement	4,80 %	5,68 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.2
Taux d'intérêt	4,2 %	4,0 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	101 756 \$	101 756 \$
Paieement Hypo. Annuel	95 264 \$	84 796 \$
Liquidité après hypo	6 492 \$	16 959 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	307 500 \$	706 635 \$
Rendement sur liquidité	2,1 %	2,4 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	8,1 %	6,9 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	21,43 %	12,74 %

CPL
341 700 \$

MRB
15

MRN
20,2

TGA
5 %



