

5860 - 5864 DECELLES CÔTE-DES-NEIGES

29 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Jessika Anne Ledingham

Équipe Samuel & Jessika

VP Senior

Courtier Immobilier | Associée

PMML

📞 514-549-8531

✉ jessika-
anne.ledingham@pmml.ca



Samuel Lapointe

Équipe Samuel & Jessika

VP Exécutif

Courtier Immobilier | Associé

PMML

📞 450-512-7859

✉ samuel.lapointe@pmml.ca

PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Isolé

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Petite hauteur

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Opportunité rare ! Cet immeuble de 29 unités, impeccablement entretenu, est situé en plein cœur d'un quartier ultra convoité de Montréal. À deux pas de l'Hôpital Général Juif, du CHU Sainte-Justine, des grandes universités et du métro Côte-des-Neiges, l'emplacement est tout simplement imbattable. Grands logements 3 ½, deux garages doubles, un immeuble solide dans une localisation AAA – tout est en place pour maximiser votre investissement.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Transport : À quelques pas de la station de métro Côte-des-Neiges et de plusieurs lignes d'autobus principales.
- ✓ Commodités : Près des épiceries Metro, PA Supermarché et des commerces de Côte-des-Neiges.
- ✓ Éducation : À proximité de l'Université de Montréal, HEC Montréal et Polytechnique Montréal.
- ✓ Services : Accès rapide aux hôpitaux Jewish General, CHU Sainte-Justine et St. Mary's.

PRIX DEMANDÉ :
6 400 000 \$

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Toiture (2017)

Toutes les boîtes électriques (125 ampères) / disjoncteurs ont été changées

Toute la brique sur la façade d'extérieur (côté ouest) a été changée

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Potentiel à changer le système de gaz.

À l'arrière du bâtiment les 3 1/2 sont très grands avec balcon à l'arrière.

À l'avant du bâtiment, les 3 1/2 sont plus petits.

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

Responsabilité des électros

Propriétaire/Locataire

Nombre d'unités

29



Nombre de stationnements

6 en tout (1 indépendant / 1 double)

Système d'eau chaude

Gaz réservoir central (15 ans)



Système de chauffage

Gaz



5860 - 5864 Decelles, Côte-des-Neiges



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 173 369

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 4 950 000 \$

Évaluation municipale du terrain 1 320 500 \$

Évaluation municipale du bâtiment 3 629 500 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Isolé

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1953

Caractéristiques

Plomberie Cop/fonte (deux clapets posés au garage / 2 clapets immeuble sous-sol) 3 pouces

Condition du toit Refait en 2015/2017 (goudron/membrane)

Condition des portes Changés en 2003

Condition des balcons Rénovés en 2003

Condition des fenêtres Changés en 2003

Conditions des cuisines Bien (50% rénovés)

Panneaux électriques Disjoncteurs

Revêtement extérieur Brique

Conditions des salles de bains Bon état

Revêtement des planchers Bois franc/vynil

Système Électromécanique

Système d'incendie Oui inspection incendie a jour

Type de Bâtiment

Buanderie Oui (2 laveuses / 1 sècheuse)

Entrée laveuse/sècheuse N/A

Responsabilité des électroménagers Propriétaire/Locataire

Responsabilité du chauffage Propriétaire

Responsabilité de l'eau chaude Propriétaire

Stationnement

Type de stationnement Intérieur et extérieur

Nombre de stationnements 6 en tout (1 indépendant / 1 double)

Superficie

Superficie terrain 12 468 p.c.



CARACTÉRISTIQUES

Plomberie

Cop/fonte (deux clapets posés au garage / 2 clapets immeuble sous-sol) 3 pouces

Condition des balcons

Rénovés en 2003

Système de chauffage

Gaz

Conditions des cuisines

Bien (50% rénovés)

Conditions des salles de bains

Bon état

Condition du toit

Refait en 2015/2017 (goudron/membrane)

Entente concierge

Oui

Système d'eau chaude

Gaz réservoir central (15 ans)

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

À vérifier

Condition des portes

Changés en 2003

Intercom et sonnette

Oui par systeme intelligent

Condition des fenêtres

Changés en 2003

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Bois franc/vynil

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	380 676 \$	99,7 %	1 094 \$
Rés. Abordable			
Commercial			
Rangements			
Stationnement			
Buanderie	1 050 \$	0,3 %	3 \$
Revenus Totaux	381 726 \$		1 097 \$
Vac / M. créances	11 452 \$	3 %	33 \$
RBE	370 274 \$		1 064 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	18 514 \$	5 %	638 \$
Taxes Municipales	Actuel	31 546 \$	8,5 %	1 088 \$
Taxes Scolaires	Actuel	4 148 \$	1,1 %	143 \$
Assurances	Actuel	22 798 \$	6,2 %	786 \$
Électricité	Actuel	2 907 \$	0,8 %	100 \$
Chauffage	Actuel	20 038 \$	5,4 %	691 \$
Déneigement	Actuel	1 322 \$	0,4 %	46 \$
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	11 600 \$	3,1 %	400 \$
Entretien	Normalisé	20 300 \$	5,5 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	3 703 \$	1 %	128 \$
Vidéotron	Actuel	433 \$	0,1 %	15 \$
Buanderie	Actuel	1 840 \$	0,5 %	63 \$
Dépenses Totales		139 148 \$	37,6 %	4 798 \$
Revenu Net		231 126 \$		7 970 \$

FINANCEMENT

	schl	conv
Montant du prêt maximum	4 210 108 \$	2 715 346 \$
TGA de financement	4,67 %	6,38 %
Ratio de couverture de dettes	1.1	1.25
Taux d'intérêt	4,0 %	4,75 %
Amortissement	40 Ans	25 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	schl	conv
Revenu net	231 126 \$	231 126 \$
Paieement Hypo. Annuel	223 674 \$	184 901 \$
Liquidité après hypo	7 452 \$	46 225 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	2 189 892 \$	3 684 654 \$
Rendement sur liquidité	0,3 %	1,3 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	2,5 %	2,8 %
Retour total annuel incluant plus-value de 2 %	8,32 %	6,31 %

CPL
220 700 \$

MRB
16,8

MRN
27,7

TGA
3,6 %





