

60 - 66 AVENUE DULUTH EST PLATEAU MONT-ROYAL E

6 UNITÉS

PMML

À VENDRE



Atdhe Veliu

Équipe Azamat Kar
Courtier Immobilier

📞 438-524-8911

✉️ atdhe.veliu@pmml.ca



PMML.CA



TYPE DE BÂTIMENT

Attaché

CATÉGORIE D'IMMEUBLE

Usage mixte

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ

Une rare opportunité d'investissement à usage mixte sur l'avenue Duluth, au cœur du Plateau-Mont-Royal.

Rénovation complète en 2025 de deux étages résidentiels, lesquels ont été réaménagés pour offrir 5 chambres et 2 salles de bain à chaque étage et 1 cuisine au premier étage.

Les chambres sont louées à 700 \$ - 750 \$ par mois.

Le rez-de-chaussée est occupé par une boutique de sushis et un salon de beauté.

FAITS SAILLANTS

- ✓ Walk Score: 99/100
- ✓ Transit Score: 76/100
- ✓ Bike Score: 98

PRIX DEMANDÉ :

1 650 000 \$

+ TPS/TVQ SUR LA PORTION COMMERCIALE

DÉPENSES IMPORTANTES EN CAPITAL DES DERNIÈRES ANNÉES

Chaque étage résidentiel (5 chambres, 2 salles de bains) a fait l'objet d'une rénovation complète en 2025. Les travaux comprenaient le remplacement des revêtements de sol, des portes et des armoires, les éclairages, du filage électrique et de la plomberie, ainsi que la réfection et la finition des murs, la peinture et tous les autres travaux associés à une rénovation complète.

INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES

Les chambres sont louées au mois.

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

Responsabilité des électros

Propriétaire



Nombre d'unités

6

Nombre de stationnements

0

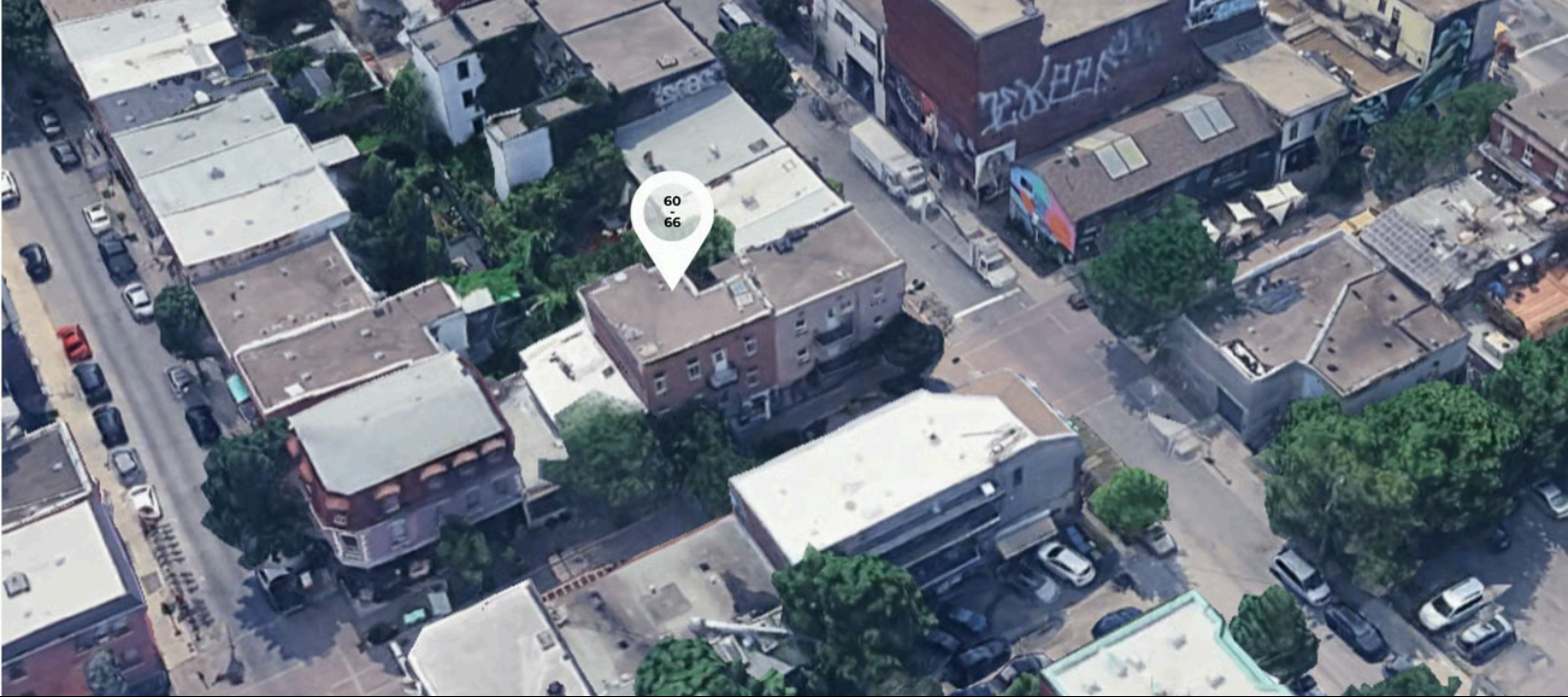
Système d'eau chaude

Réservoirs électriques indépendants

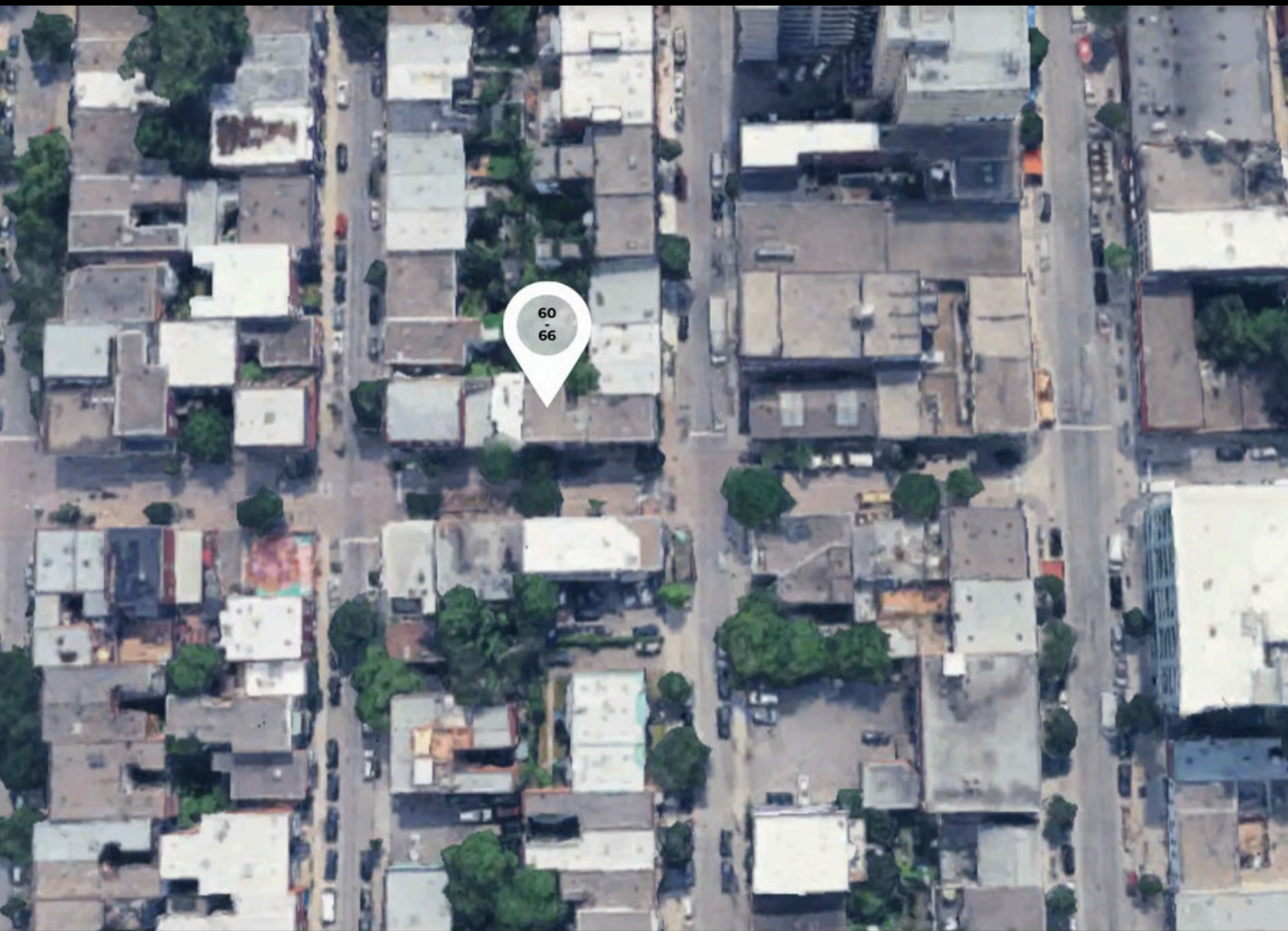


Système de chauffage

Plinthes électriques



60 - 66 Avenue Duluth Est, Plateau Mont-Royal E



DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Informations Générales

Numéro de cadastre 2 003 528

Évaluation Municipale totale

Évaluation municipale totale 1 004 200 \$

Évaluation municipale du terrain 253 200 \$

Évaluation municipale du bâtiment 751 000 \$

Construction

Nombre d'étages 3

Type de bâtiment Attaché

Type de construction Brique et bois

Année de construction 1921

Système Électromécanique

Système d'incendie Détecteurs de fumée

Type de Bâtiment

Buanderie N/A

Nombre d'unités 2 x 7.5 + 2 commerces

Entrée laveuse/sécheuse À vérifier

Responsabilité des électroménagers Propriétaire

Responsabilité du chauffage Locataires

Responsabilité de l'eau chaude Locataires

Stationnement

Type de stationnement Extérieur

Nombre de stationnements 0

Superficie

Superficie terrain 1 185 pi²



CARACTÉRISTIQUES

Clôturé

N/A

Condition du toit

À vérifier

Entente concierge

N/A

Système d'eau chaude

Réservoirs électriques indépendants

Panneaux électriques

Disjoncteurs

Étude environnementale

N/A

Internet et télécom

Oui

Condition des portes

Bon état

Intercom et sonnette

À vérifier

Condition des fenêtres

Bon état

Revêtement extérieur

Brique

Revêtement des planchers

Parquet / Céramique / Tuille

Plomberie

À vérifier

Condition des balcons

Bon état

Système de chauffage

Plinthes électriques

Conditions des cuisines

Bon état

Conditions des salles de bains

Bon état

REVENUS

	ANNUEL	% / RB	RPL (m)
Résidentiel	84 600 \$	69,5 %	1 175 \$
Rés. Abordable			
Commercial	37 200 \$	30,5 %	517 \$
Rangements			
Stationnement			
Buanderie			
Revenus Totaux	121 800 \$		1 692 \$
Vac / M. créances	3 654 \$	3 %	51 \$
RBE	118 146 \$		1 641 \$

DÉPENSES

	Calc.	ANNUEL	% SUR RBE	CPL (a)
Administration	Normalisé	5 317 \$	4,5 %	886 \$
Taxes Municipales	Actuel	16 356 \$	13,8 %	2 726 \$
Taxes Scolaires	Actuel	721 \$	0,6 %	120 \$
Assurances	Estimé	12 451 \$	10,5 %	2 075 \$
Électricité				
Chauffage				
Déneigement				
Ascenseur				
Gazon				
Réserve Structurelle				
Concierge	Normalisé	1 500 \$	1,3 %	250 \$
Entretien	Normalisé	4 200 \$	3,6 %	700 \$
Electromenagers				
WiFi				
Thermopompe				
SCHL: Autres Coûts	Normalisé	1 181 \$	1 %	197 \$
Dépenses Totales		41 726 \$	35,3 %	6 954 \$
Revenu Net		76 420 \$		12 737 \$

FINANCEMENT

	Conventionnel	SCHL
Montant du prêt maximum	888 972 \$	1 323 312 \$
TGA de financement	6,45 %	4,91 %
Ratio de couverture de dettes	1.25	1.1
Taux d'intérêt	4,85 %	4,35 %
Amortissement	25 Ans	40 Ans
Terme	5 Ans	5 Ans

TRÉSORERIE

	Conventionnel	SCHL
Revenu net	76 420 \$	76 420 \$
Paieement Hypo. Annuel	61 136 \$	73 334 \$
Liquidité après hypo	15 284 \$	3 086 \$

RENDEMENT SUR MISE DE FONDS AU PRIX DEMANDÉ

Mise de fonds	761 028 \$	326 688 \$
Rendement sur liquidité	2,0 %	0,9 %
Rendement sur liquidité + capitalisation	4,5 %	5,0 %
Retour total annuel avec plus-value de 2 %	8,82 %	15,14 %

CPL
275 000 \$

MRB
13,6

MRN
21,6

TGA
4,6 %

STATISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

📍 Montréal

Population totale :

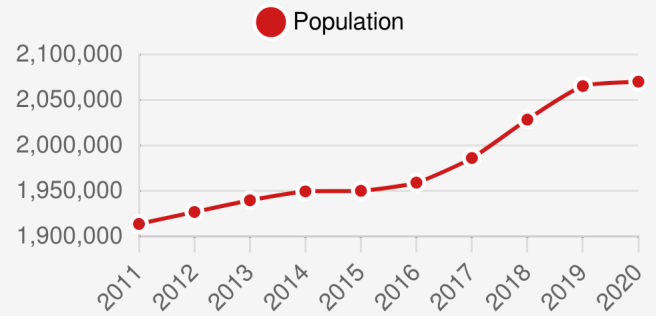
2,069,849 habitants

Âge moyen de la population :

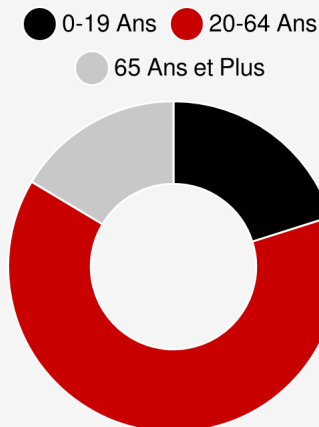
Région : **40.5 Ans**

Province : **42.6 Ans**

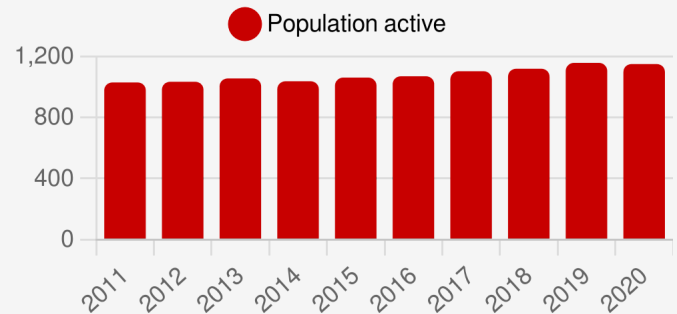
Croissance de la population



Proportion par tranche d'âge



Population active



Indicateurs économiques

Indicateur	Région	Province
Taux d'emploi	60.9 %	60.6 %
Taux de chômage	8.1 %	5.9 %
Revenu disponible par habitant	31,290 \$ / An	30,721 \$ / An

