

2095 Grand Boulevard

6,150,000 \$

Notre-Dame-de-Grâce

27 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	387,948 \$
TOTAL DÉPENSES	108,831 \$
REVENU NET	268,960 \$
MRB	15.85
MRN	22.87
ÉVALUATION MUNICIPALE	3,453,800 \$

COÛT PAR UNITÉ

227,778 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.37 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

3.23 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

6.12 %

Faits Saillants

- Superbe immeuble dans un emplacement de choix à NDG
- Accès facile aux stations de métro Villa Maria et Vendôme
- Près du campus Loyola de Concordia, idéal pour les étudiants
- À distance de marche des commerces, cafés, épiceries et services
- Chauffage et eau chaude au gaz naturel payé par le propriétaire
- Immeuble bien entretenu au fil des ans
- Les loyers actuels sont bas pour le secteur
- Excellent potentiel d'augmentation des revenus, rêve de rénovateur
- Possibilité de financement SCHL APH SELECT
- Zonage avantageux permettant l'ajout d'appartement
- Excellente valeur à long terme et fort potentiel d'investissement



2095 Grand Boulevard

6,150,000 \$

Notre-Dame-de-Grâce

27 unités



Résidentiel

Studio	1 ½	6
Alcôve	2 ½	1
1 chambre	3 ½	12
2 chambres	4 ½	8
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités	27	



Commercial

Commercial	0
Total Unités	0



Stationnement

Stationnement	15
Garage	3
Entreposage	0
Total Espaces	18

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	2605540
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	3 1/2
Année Construction	1958
Superficie Lot	1,486 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Propriétaire
Sécheuse	Propriétaire
Ascenseur	
Entr. Lav/Séch.	
Entr. Lave-Vaiss.	
Piscine	
Meublé	
Air Climatisé	
Sous-Sol	
Foyer	
Intercom	

Emplacement

Artère Principale	Rue St-Jacques
Intersection	St-Jacques / Cavendish
Commerces	Carrefour Angrignon
Station de Métro	Métro Vendôme
Autobus	90, 104, 105, 138, 356
École	Concordia - Loyola Campus
Hôpital	CUSM
Attraction	Monkland Village

Chauffage

Source Énergie	Gaz Naturel
Type Chauffage	Eau Chaude
Responsabilité	Propriétaire

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Gaz Naturel
Responsabilité	Propriétaire
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Mai 2015 (35,000\$)
Fenêtres	La plupart des fenêtres ont été remplacées récemment
Balcons	6 balcons réparés récemment
Murs Extérieurs	Façade et côtés en brique rejointés récemment La brique du mur sud entièrement refaite
Électricité	Disjoncteurs
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage au gaz naturel à la charge du propriétaire
Réservoirs Eau Chaude	Chauffe-eau au gaz naturel à la charge du propriétaire
Ascenseur	Aucun
Garage	3 espaces de garage et 15 stationnements extérieurs
Salles de Bain	Principalement des salles de bain d'origine qui ont été entretenues
Cuisines	Principalement des cuisines d'origine qui ont été entretenues
Certificat de Localisation	2012-08 Un nouveau certificat de localisation sera commandé sous peu
Rapport Environnemental	Phase 1 et Phase 2 (2012-08) Un nouveau rapport Phase 1 sera commandé sous peu

Notes

- Zonage: Usage H.4-7 (4 unités +) | Zone 0608
- Zonage avantageux permettant l'ajout d'appartement (à confirmer avec la Ville)
- Walk Score de 84 : la plupart des courses se font à pied | Bike Score de 96 : quartier convivial pour les cyclistes avec pistes sécurisées
- 2 nouvelles paires de laveuses/sécheuses

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

2095 Grand Boulevard

6,150,000 \$

Notre-Dame-de-Grâce

27 unités

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	6	22%	825 \$	59,424 \$	18%
Alcôve	2 ½	1	4%	840 \$	10,080 \$	3%
1 chambre	3 ½	12	44%	959 \$	138,084 \$	41%
2 chambres	4 ½	8	30%	1,364 \$	130,980 \$	39%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	3.31	27		1,045 \$	338,568 \$	

COMMERCIAL				
Type	Grandeur	Unités	Annuel \$	\$/pc.
Espace Commercial	0	0		
Total	0	0		

REVENU

		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	27	338,568 \$	87%	12,540 \$	Avril 2025
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	3	4,860 \$	1%	180 \$	
Revenus - Stationnement	15	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Buanderie		4,800 \$	1%	178 \$	Estimé
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		35,700 \$	9%	1,322 \$	Revenus additionnels du sous-sol
Revenus - Augmentations Potentielles		4,020 \$	1%	149 \$	Juillet 2025 augmentations estimées
REVENU POTENTIEL BRUT		387,948 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		10,157 \$	3.0%	376 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	

REVENU BRUT EFFECTIF

377,791 \$

DÉPENSES

Taxes - Municipale	22,011 \$	5.8%	815 \$	2025 facture
Taxes - Scolaires	2,801 \$	0.7%	104 \$	2024-2025 facture
Taxes - Eau	0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures	0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Spéciale	0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel	20,503 \$	5.4%	759 \$	2024-2025
Électricité	3,502 \$	0.9%	130 \$	2024-2025
Assurances	10,661 \$	2.8%	395 \$	2025-2026
Déneigement / Pelouse	0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures	0 \$	0.0%	0 \$	
Internet	898 \$	0.2%	33 \$	
Téléphone / Intercom	0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre	0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre	0 \$	0.0%	0 \$	
Réparation & Maintenance	16,470 \$	4.4%	610 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers	3,240 \$	0.9%	120 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge	9,855 \$	2.6%	365 \$	SCHL normalisé
Administration	18,890 \$	5.0%	700 \$	SCHL normalisé
Autre Dépense	0 \$	0.0%	0 \$	
TOTAL DÉPENSES	108,831 \$	28.8%	4,031 \$	

REVENU NET

268,960 \$

71.2%

2095 Grand Boulevard

6,150,000 \$

Notre-Dame-de-Grâce

27 unités

FINANCEMENT

FINANCEMENT		SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL APH Sélect (100 pts)		SCHL (régulier)	
PRIX DEMANDÉ		6,150,000 \$		6,150,000 \$		6,150,000 \$	
MONTANT DU PRÊT		4,450,000 \$ 72.4 %		4,850,000 \$ 78.9 %		3,750,000 \$ 61.0 %	
	Créancier	SCHL APH Select		SCHL APH Select		SCHL (régulier)	
	Taux	3.75 %		3.75 %		3.75 %	
	Amortissement	40		50		40	
	Terme	5		5		5	
	Date Expiration						
	Païement Mensuel	17,834 \$		17,820 \$		15,028 \$	
	Couverture de Dette	1.26		1.26		1.49	
COMPTANT À L'ACHAT		1,700,000 \$ 27.6%		1,300,000 \$ 21.1%		2,400,000 \$ 39.0%	

RENTABILITÉ

Revenu Net	268,960 \$	268,960 \$	268,960 \$
Coût Annuel de la Dette	214,005 \$	213,838 \$	180,341 \$
Liquidités	54,956 \$	55,123 \$	88,619 \$
Retour sur Liquidités	3.23 %	4.24 %	3.69 %
Retour sur Investissement	6.12 %	6.85 %	5.42 %
M.R.B.	15.85	15.85	15.85
M.R.N.	22.87	22.87	22.87
Coût par Unité	227,778 \$	227,778 \$	227,778 \$
TGA	4.37 %	4.37 %	4.37 %

COÛT PAR UNITÉ

227,778 \$

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

3.23 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

6.12 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.37 %

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect selon le critère de l'efficacité énergétique ou de l'abordabilité (50 pts).
- Option 2: Nouveau financement SCHL APH Sélect selon le critère de l'efficacité énergétique et de l'abordabilité (100 pts).
- Option 3: Nouveau financement SCHL régulier aux conditions actuelles du marché.

2095 Grand Boulevard

Notre-Dame-de-Grâce27 unités

RÉSIDENTIEL

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	6	825 \$	695 \$	950 \$	4,952 \$	59,424 \$	1,050 \$	6,300 \$	75,600 \$	225 \$	1,348 \$	16,176 \$
Alcôve	2 ½	1	840 \$	840 \$	840 \$	840 \$	10,080 \$	1,150 \$	1,150 \$	13,800 \$	310 \$	310 \$	3,720 \$
1 chambre	3 ½	12	959 \$	775 \$	1,200 \$	11,507 \$	138,084 \$	1,400 \$	16,800 \$	201,600 \$	441 \$	5,293 \$	63,516 \$
2 chambres	4 ½	8	1,364 \$	985 \$	2,000 \$	10,915 \$	130,980 \$	1,650 \$	13,200 \$	158,400 \$	286 \$	2,285 \$	27,420 \$
3 chambres	5 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	3.31	27	1,045 \$			28,214 \$	338,568 \$	1,387 \$	37,450 \$	449,400 \$	342 \$	9,236 \$	110,832 \$

SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Garage		1	405 \$	405 \$	405 \$	405 \$	4,860 \$	500 \$	500 \$	6,000 \$	95 \$	95 \$	1,140 \$
Stationnement		1	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	1,125 \$	1,125 \$	13,500 \$	1,125 \$	1,125 \$	13,500 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		4	744 \$	730 \$	780 \$	2,975 \$	35,700 \$	950 \$	3,800 \$	45,600 \$	206 \$	825 \$	9,900 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L: 2S: 2					400 \$	4,800 \$		400 \$	4,800 \$		0 \$	0 \$
TOTAL						3,780 \$	45,360 \$		5,825 \$	69,900 \$		2,045 \$	24,540 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
2095	27	1,045 \$	28,214 \$	338,568 \$
Total	27	1,045 \$	28,214 \$	338,568 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	8	956 \$	7,647 \$	91,764 \$
2	8	1,116 \$	8,930 \$	107,160 \$
3	8	1,109 \$	8,875 \$	106,500 \$
SS	3	921 \$	2,762 \$	33,144 \$
TOTAL	27	1,045 \$	28,214 \$	338,568 \$

L'EMPLACEMENT

2095 GRAND BOULEVARD



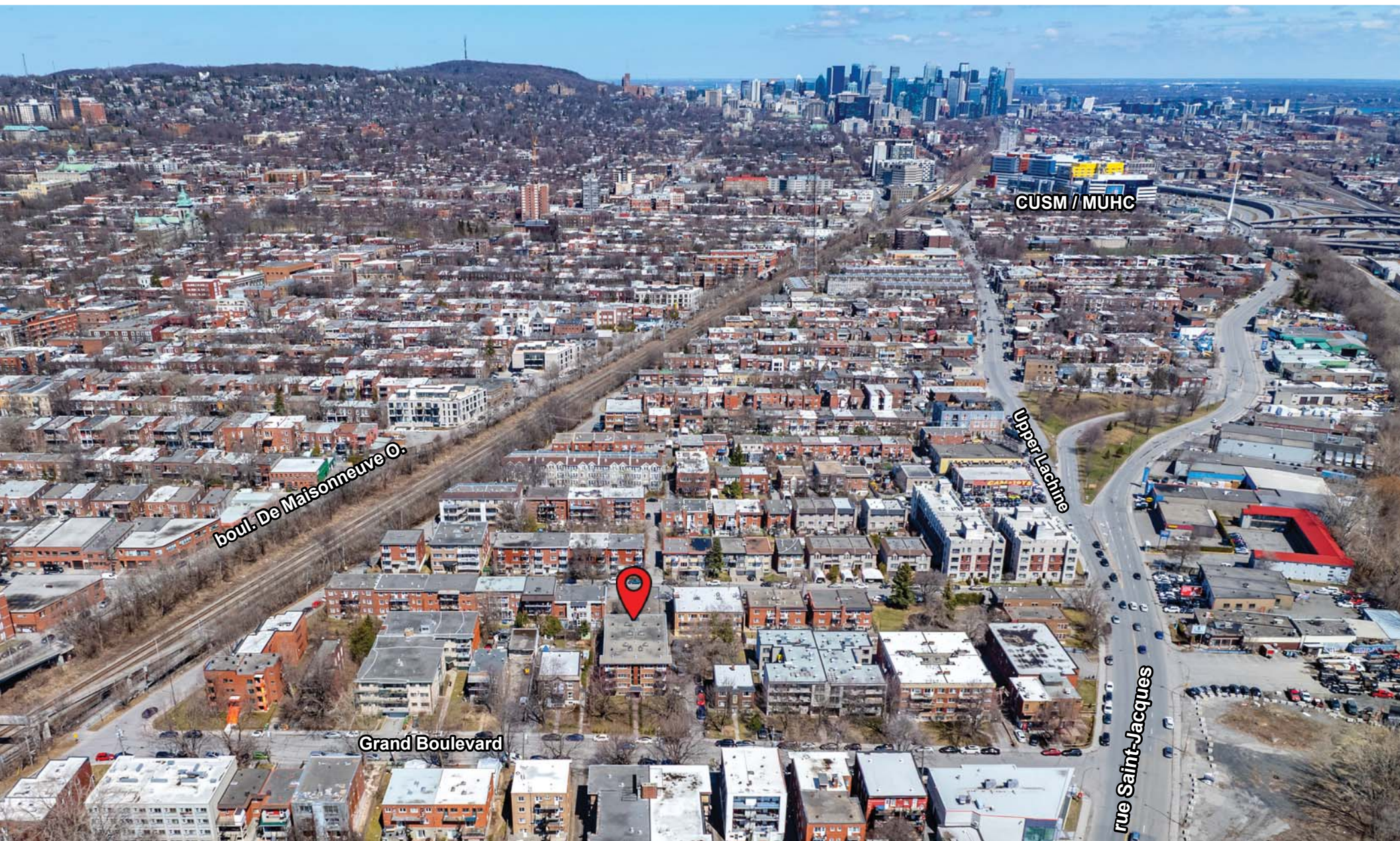
Autoroute
15
1.5 km
(~5 min.)



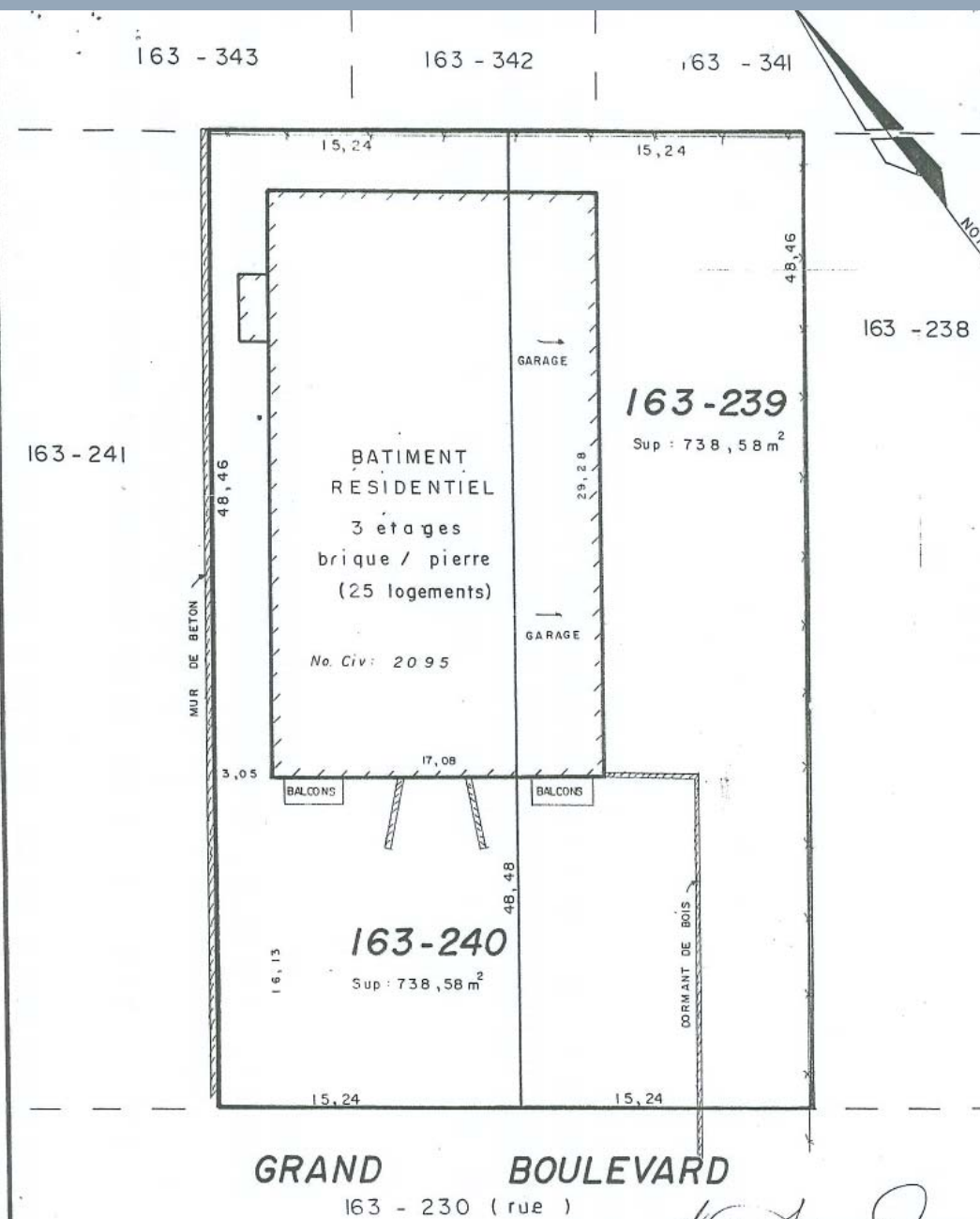
Concordia
Campus Loyola
2 km
(~7 min.)



Village
Monkland
2 km
(~7 min.)



2095 GRAND BOULEVARD



ÉVALUATION MUNICIPALE

2095 GRAND BOULEVARD

Montréal

Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Montréal
En vigueur pour les exercices financiers 2023-2024-2025

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	2095 Grand Boulevard
Arrondissement :	Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Numéro de lot :	2605540
Numéro de matricule :	9536-50-8977-0-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	3402
Numéro de compte foncier :	30 - F44311200

2. Propriétaire

Nom :	BORSOS, SANDOR
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique
Adresse postale :	5026 HELENE , PIERREFONDS QUEBEC, H9J 3C1
Date d'inscription au rôle :	2012-08-31

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

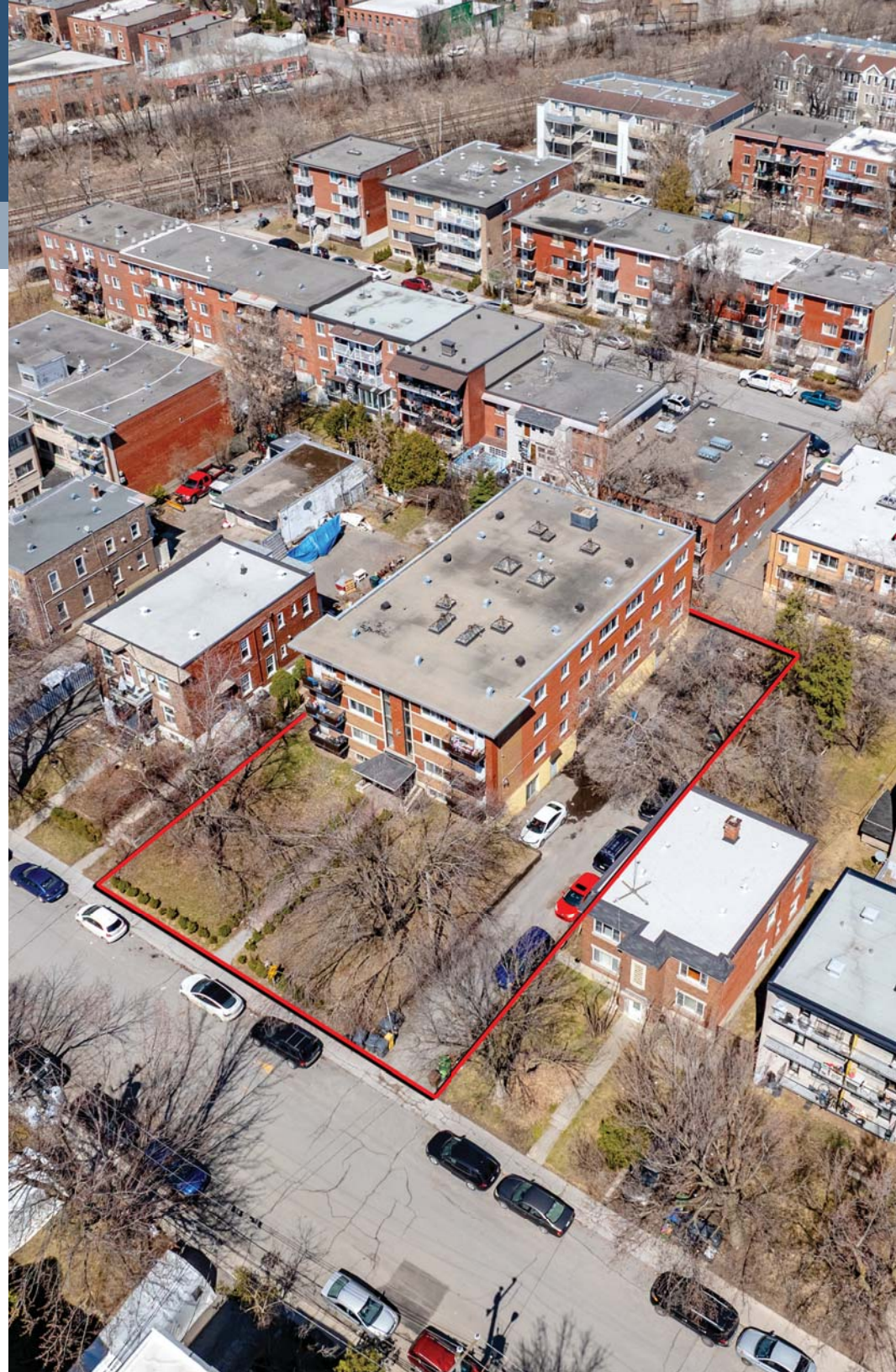
Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :		Nombre d'étages :	3
Superficie :	1 486,1 m ²	Année de construction :	1958
		Aire d'étages :	1 498,3 m ²
		Genre de construction :	
		Lien physique :	Détaché
		Nombre de logements :	27
		Nombre de locaux non résidentiels :	
		Nombre de chambres locatives :	

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant		Rôle antérieur	
Date de référence au marché :	2021-07-01	Date de référence au marché :	2018-07-01
Valeur du terrain :	1 259 500 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	2 349 500 \$
Valeur du bâtiment :	2 194 300 \$		
Valeur de l'immeuble :	3 453 800 \$		

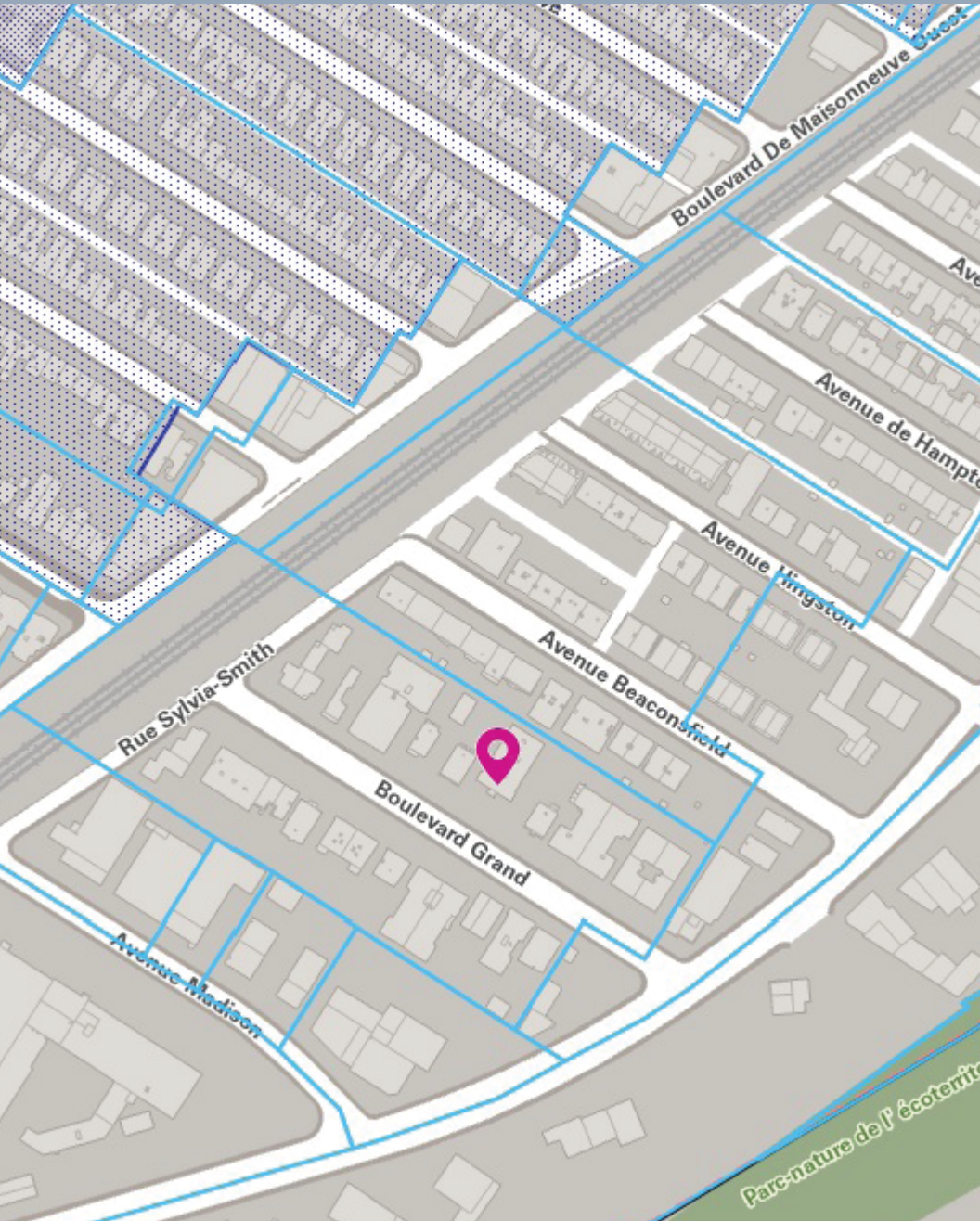
5. Répartition fiscale

Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :	Six logements et plus		
Valeur imposable de l'immeuble :	3 453 800 \$	Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$



ZONAGE

2095 GRAND BOULEVARD



Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

Zone

0608

CATÉGORIES D'USAGES			NORMES PRESCRITES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation	DENSITÉ	Min	Max
H.4-7	4 logements et plus	-	Densité / ISP	-	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES			IMPLANTATION		
-	-	-	Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
-	-	-	Taux d'implantation (%)	35	70
-	-	-	Marge avant (m)	-	-
-	-	-	Marge latérale (m)	1,5	-
-	-	-	Marge arrière (m)	3	-
			HAUTEUR		
			Hauteur (étage)	2	3
			Hauteur (m)	-	11

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	
1.	La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m² par établissement.
2.	La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.
3.	La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
4.	La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
5.	Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone éloignée d'un équipement de transport collectif structurant.

Modifications incluses dans la présente codification : RCA18 17297, a. 184, 06-07-2018; RCA20 17336, a. 78, 16-02-2021.

À jour au 2021-02-16 - MISE EN GARDE
Cette fiche a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude de l'information. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



DÉCLARATIONS

2095 GRAND BOULEVARD

DÉCLARATIONS

La présente ne constitue pas une offre ou une promesse de vente pouvant lier le vendeur à l'acheteur, mais une invitation à soumettre des promesses d'achat.

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

Les informations contenues dans cette communication sont strictement confidentielles. Cette information a été obtenue par des sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite à l'exactitude des informations contenues dans la présente et va de même concernant les erreurs, les omissions, les changements de prix, la location ou d'autres conditions, un retrait sans préavis et toute condition d'inscription spéciales imposées le Vendeur. Dans le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la Propriété (ou des Propriétés) en question.

COURTIER EXCLUSIF

Les services de IMMEUBLES GLORIA COMMERCIAL INC. (l'« Agence ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de la Propriété. L'Agence étant lié par contrat de courtage avec le Vendeur ne représente pas et ne défend pas les intérêts de l'acheteur. Le promettant acheteur reconnaît avoir été avisé que l'Agence représente uniquement les intérêts du Vendeur, mais doit accorder un traitement équitable au promettant acheteur, c'est-à-dire qu'il communiquera de manière objective l'information pertinente à la transaction, notamment à l'égard des droits et obligations de toutes les parties à la transaction. Le promettant acheteur reconnaît également avoir été informé de son droit de se faire représenter par un autre courtier immobilier par voie de contrat de courtage achat. L'Agence du Vendeur ne pourra exiger aucune rétribution ni frais de l'acheteur. La rétribution de l'Agence du Vendeur est établie conformément au contrat de courtage signé par le Vendeur.

CONTACTEZ-NOUS POUR PLUS D'INFORMATION SUR CETTE PROPRIÉTÉ.



Marc-André Knot, CPA

Courtier Immobilier Commercial Agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



Michel Knot

Courtier Immobilier Agréé DA
514.683.6666 x101
michel@immeublesgloria.com



IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière