

1044-1058 Laurier E.

2,850,000 \$

Plateau-Mont-Royal

8 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	174,768 \$
TOTAL DÉPENSES	46,882 \$
REVENU NET	122,724 \$
MRB	16.31
MRN	23.22
ÉVALUATION MUNICIPALE	3,232,200 \$

COÛT PAR UNITÉ

356,250 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.30 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

1.74 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

5.18 %

Faits Saillants

- Immeuble prestigieux de 8 logements au coeur du Plateau
- Vue imprenable sur le Parc Sir-Wilfrid-Laurier, situé juste en face
- Emplacement AAA : métro Laurier à 500 m, Walk Score 98
- 4 stationnements extérieurs, un vrai luxe en ville
- Cachet patrimonial authentique d'un immeuble datant de 1930
- Quelques cuisines et salles de bain rénovées au fil des années
- Chauffage et eau chaude électrique à la charge des locataires
- Quatre logements pourront être libres pour un acheteur
- 8½ avec sous-sol disponible pour un propriétaire-occupant
- Logement additionnel non-déclaré au sous-sol générant des revenus
- Immeuble à fort potentiel d'optimisation dans un secteur de choix
- Opportunité unique pour un rénovateur ou propriétaire-occupant



1044-1058 Laurier E.

2,850,000 \$

Plateau-Mont-Royal

8 unités



Résidentiel

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



Commercial

Commercial	0
Total Unités	0



Stationnement

Stationnement	4
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	4

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	1445186
Type d'Immeuble	Semi-Détaché
Nb. Étages	3 1/2
Année Construction	1930
Superficie Lot	442 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Selon les baux
Sécheuse	Selon les baux
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Tous sauf #1054
Entr. Lave-Vaiss.	
Piscine	Aucun
Meublé	Aucun
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	1048 et 1050
Foyer	Aucun
Intercom	Aucun

Emplacement

Artère Principale	Christophe-Colomb
Intersection	Laurier / Christophe-Colomb
Commerces	Petit Laurier
Station de Métro	Métro Laurier (500 m)
Autobus	
École	UQAM, UdeM, McGill
Hôpital	Hôpital Notre-Dame
Attraction	Parc Laurier

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	Goudron et gravier
Fenêtres	
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	Remplacement de quelques panneaux électriques au fil des années
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	Aucun
Garage	4 stationnements extérieurs
Salles de Bain	Certaines salles de bain rénovées au fil des années
Cuisines	Certaines cuisines rénovées au fil des années #1048: travaux à prévoir, incluant l'installation d'une cuisine complète
Certificat de Localisation	Groupe SR - 2023-02-16
Rapport Environnemental	Sera commandé sous peu

Notes

- Zonage: H.2-4 (multirésidentiel 2 à 8 logements) | Zone 0155
- Walk Score: 98 | Bike Score: 100
- 2 1/2 non-déclaré au sous-sol du #1050 générant 1000\$ par mois | Possibilité de résilier cette entente.

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

Revenus & Dépenses

1044-1058 Laurier E.

2,850,000 \$

Plateau-Mont-Royal

8 unités

RÉSIDENTIEL						
Type	Unités	%	Moy	Annuel \$	%	
Studio	1 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Alcôve	2 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
1 chambre	3 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
2 chambres	4 ½	6	75%	1,323 \$	95,268 \$	55%
3 chambres	5 ½	1	12%	2,800 \$	33,600 \$	20%
4 chambres +	6 ½+	1	12%	3,600 \$	43,200 \$	25%
Total	4.88	8	1,792 \$	172,068 \$		

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

REVENU

		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	8	172,068 \$	98%	21,509 \$	Estimé
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	4	2,700 \$	2%	338 \$	Estimé
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		174,768 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		5,162 \$	3.0%	645 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		169,606 \$			

DÉPENSES

Taxes - Municipale	19,541 \$	11.5%	2,443 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires	2,351 \$	1.4%	294 \$	2026-2027 facture
Taxes - Eau	0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Ordures	0 \$	0.0%	0 \$	
Taxes - Spéciale	0 \$	0.0%	0 \$	
Gaz Naturel	0 \$	0.0%	0 \$	
Électricité	0 \$	0.0%	0 \$	
Assurances	8,062 \$	4.8%	1,008 \$	
Déneigement / Pelouse	0 \$	0.0%	0 \$	
Enlèvement des Ordures	0 \$	0.0%	0 \$	
Ascenseur	0 \$	0.0%	0 \$	
Téléphone / Intercom	0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre	0 \$	0.0%	0 \$	
Contrat - Autre	0 \$	0.0%	0 \$	
Réparations & Maintenance	5,600 \$	3.3%	700 \$	SCHL normalisé
Autres Coûts	1,696 \$	1.0%	212 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge	2,000 \$	1.2%	250 \$	SCHL normalisé
Administration	7,632 \$	4.5%	954 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers	0 \$	0.0%	0 \$	Aucun électro fourni
TOTAL DÉPENSES	46,882 \$	27.6%	5,860 \$	
REVENU NET	122,724 \$	72.4%		

1044-1058 Laurier E.

2,850,000 \$

Plateau-Mont-Royal

8 unités

FINANCEMENT

FINANCEMENT		SCHL APH Sélect (50 pts)		SCHL (régulier)		Prêt Estimé	
PRIX DEMANDÉ		2,850,000 \$		2,850,000 \$		2,850,000 \$	
MONTANT DU PRÊT		2,200,000 \$ 77.2 %		1,850,000 \$ 64.9 %		1,640,000 \$ 57.5 %	
	Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL (régulier)		Estimé Conventionnel	
	Taux	4.10 %		4.10 %		4.40 %	
	Amortissement	40		40		30	
	Terme	5		5		5	
	Date Expiration						
	Paieement Mensuel	9,284 \$		7,807 \$		8,174 \$	
	Couverture de Dette	1.10		1.31		1.25	
COMPTANT À L'ACHAT		650,000 \$ 22.8%		1,000,000 \$ 35.1%		1,210,000 \$ 42.5%	

RENTABILITÉ

Revenu Net	122,724 \$	122,724 \$	122,724 \$
Coût Annuel de la Dette	111,412 \$	93,688 \$	98,088 \$
Liquidités	11,311 \$	29,036 \$	24,636 \$
Retour sur Liquidités	1.74 %	2.90 %	2.03 %
Retour sur Investissement	5.18 %	4.78 %	4.27 %
M.R.B.	16.31	16.31	16.31
M.R.N.	23.22	23.22	23.22
Coût par Unité	356,250 \$	356,250 \$	356,250 \$
TGA	4.30 %	4.30 %	4.30 %

COÛT PAR UNITÉ

356,250 \$

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

1.74 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

5.18 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

4.30 %

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points (efficacité énergétique).
- Option 2: Nouveau financement SCHL régulier.
- Option 3: Nouveau financement Conventionnel.

1044-1058 Laurier E.

Plateau-Mont-Royal

8 unités

Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	pi2	\$/pi2	Notes
3	1044	1044	4.5	1,650 \$	1,650 \$	0 \$	775	2.13 \$	
2	1044	1046	4.5	1,087 \$	1,650 \$	563 \$	775	1.40 \$	
1+SS	1044	1048	5.5	2,800 \$	2,800 \$	0 \$	1,400	2.00 \$	Vacant (Estimé) Travaux à compléter
P	1044	Parking	Parking	75 \$	75 \$	0 \$		0.00 \$	Vacant
P	1044	Parking	Parking	0 \$	75 \$	75 \$		0.00 \$	Loué Inclus au bail
1+SS	1050	1050	6.5	3,600 \$	3,600 \$	0 \$	1,800	2.00 \$	Propriétaire-Occupant 5 chambres
SS	1050	1050A		0 \$	0 \$	0 \$	400	0.00 \$	2 1/2 non déclaré Loué à 1000\$/mois
2	1050	1052	4.5	1,000 \$	1,650 \$	650 \$	775	1.29 \$	Propriétaire-Occupant
3	1050	1054	4.5	1,650 \$	1,650 \$	0 \$	775	2.13 \$	Vacant (Estimé)
3	1050	1056	4.5	902 \$	1,650 \$	748 \$	775	1.16 \$	
2	1050	1058	4.5	1,650 \$	1,650 \$	0 \$	775	2.13 \$	Vacant (Estimé)
P	1050	Parking	Parking	75 \$	75 \$	0 \$		0.00 \$	Vacant (Estimé)
P	1050	Parking	Parking	75 \$	75 \$	0 \$		0.00 \$	Vacant

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Moyenne des Appartements pi2 moyen \$/pi2	4.88
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$		981
									1.83 \$
RÉSIDENTIEL	8 Unités	14,339 \$	172,068 \$	16,300 \$	195,600 \$	1,961 \$	23,532 \$		
AUTRES REVENUS		225 \$	2,700 \$	300 \$	3,600 \$	75 \$	900 \$		
GRAND TOTAL		14,564 \$	174,768 \$	16,600 \$	199,200 \$	2,036 \$	24,432 \$		

1044-1058 Laurier E.

Plateau-Mont-Royal

8 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	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2 chambres	4 ½	6	1,323 \$	902 \$	1,650 \$	7,939 \$	95,268 \$	1,650 \$	9,900 \$	118,800 \$	327 \$	1,961 \$	23,532 \$
3 chambres	5 ½	1	2,800 \$	2,800 \$	2,800 \$	2,800 \$	33,600 \$	2,800 \$	2,800 \$	33,600 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	1	3,600 \$	3,600 \$	3,600 \$	3,600 \$	43,200 \$	3,600 \$	3,600 \$	43,200 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	4.88	8	1,792 \$			14,339 \$	172,068 \$	2,038 \$	16,300 \$	195,600 \$	245 \$	1,961 \$	23,532 \$

SERVICES

Type	Grandeur	Unités	Actuel					Valeur Marchande			Différence Actuel VS Marché		
			Moyenne	Min	Max	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
Garage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Stationnement		4	56 \$	0 \$	75 \$	225 \$	2,700 \$	75 \$	300 \$	3,600 \$	19 \$	75 \$	900 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		1	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Buanderie	L: 0 S: 0					0 \$	0 \$		0 \$	0 \$		0 \$	0 \$
TOTAL						225 \$	2,700 \$		300 \$	3,600 \$		75 \$	900 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1044	3	1,846 \$	5,537 \$	66,444 \$
1050	5	1,760 \$	8,802 \$	105,624 \$
Total	8	1,792 \$	14,339 \$	172,068 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1+SS	2	3,200 \$	6,400 \$	76,800 \$
2	3	1,246 \$	3,737 \$	44,844 \$
3	3	1,401 \$	4,202 \$	50,424 \$
TOTAL	8	1,792 \$	14,339 \$	172,068 \$

Résidentiel - Liste des Loyers Statistiques

1044-1058 Laurier E.

Plateau-Mont-Royal

8 unités

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR UNITÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel		
				Min	Max	Moyenne	\$/unité	\$/unité	Mensuel \$	Annuel \$
Studio	1 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
1 chambre	3 ½	0	0 pi2		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
2 chambres	4 ½	6	775 pi2	902 \$	1,650 \$	1,323 \$	1,650 \$	327 \$	1,961 \$	23,532 \$
3 chambres	5 ½	1	1,400 pi2	2,800 \$	2,800 \$	2,800 \$	2,800 \$	0 \$	0 \$	0 \$
4 chambres +	6 ½ +	1	1,800 pi2	3,600 \$	3,600 \$	3,600 \$	3,600 \$	0 \$	0 \$	0 \$
TOTAL	4.88	8	981 pi2			1,792 \$	2,038 \$	245 \$	1,961 \$	23,532 \$

LOYER RÉSIDENTIEL - \$ PAR PIED CARRÉ

Type	Grandeur	Unités	Moy Grandeur	Actuel			Marché	Potentiel
				Min	Max	Moyenne	\$/pi2	\$/pi2
Studio	1 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
Alcôve	2 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
1 chambre	3 ½	0	0 pi2			0.00 \$	0.00 \$	0.00 \$
2 chambres	4 ½	6	775 pi2	1.16 \$	2.13 \$	1.71 \$	2.13 \$	0.42 \$
3 chambres	5 ½	1	1,400 pi2	2.00 \$	2.00 \$	2.00 \$	2.00 \$	0.00 \$
4 chambres +	6 ½ +	1	1,800 pi2	2.00 \$	2.00 \$	2.00 \$	2.00 \$	0.00 \$
TOTAL	4.88	8	981 pi2			1.83 \$	2.08 \$	0.25 \$

L'EMPLACEMENT

1044-1058 LAURIER E.



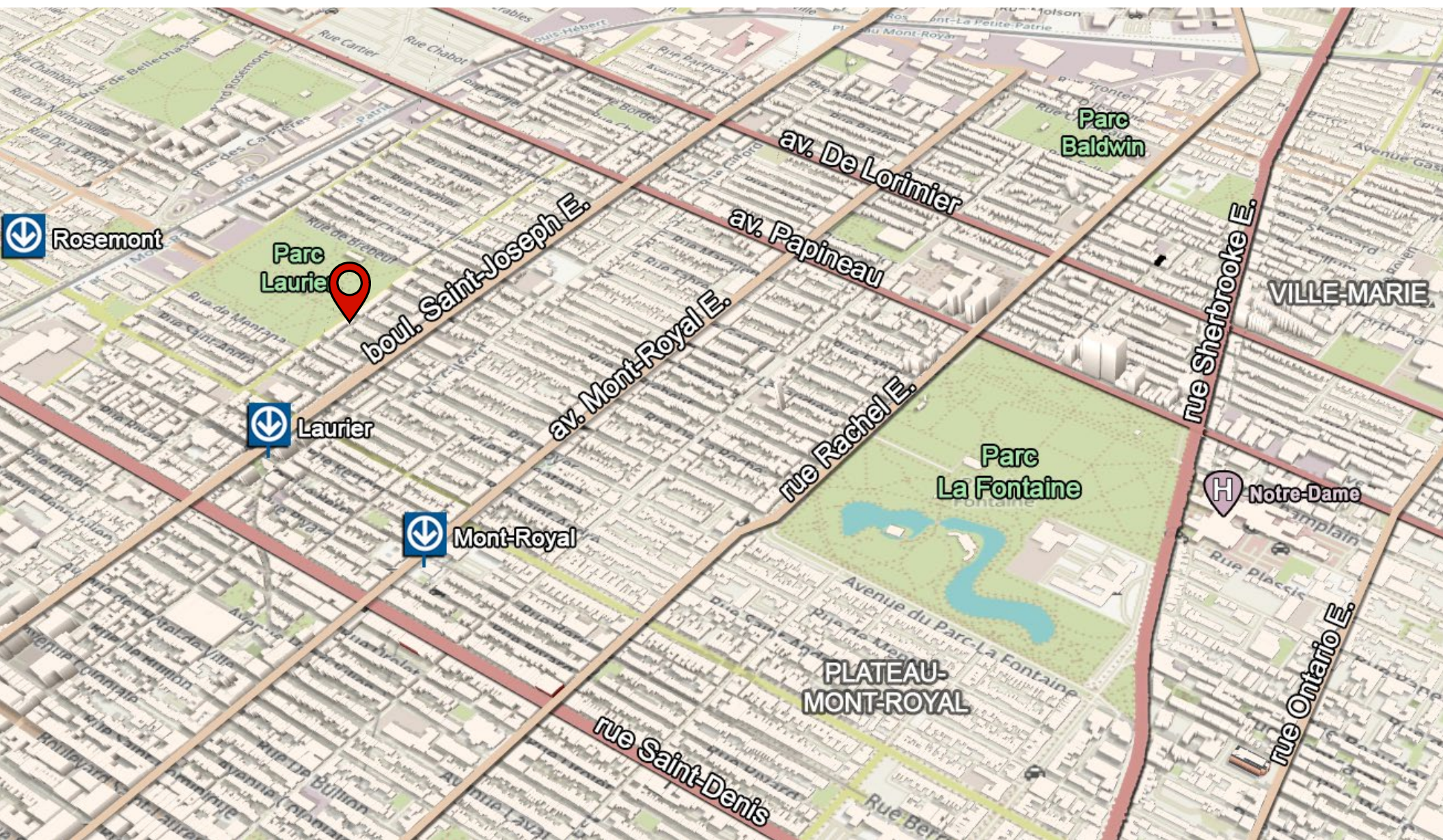
Métro
Laurier
400 mètres
(~4 min.)



Parc Laurier
Directement en
face



Rue Mont-Royal,
rue St-Denis
700 mètres
(~7 min.)

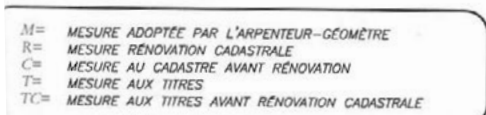


L'EMPLACEMENT

1044-1058 LAURIER E.



1044-1058 LAURIER E.



ZONAGE

1044-1058 LAURIER E.



Extrait du rôle d'évaluation foncière

Municipalité de Montréal
En vigueur pour les exercices financiers 2026-2027-2028

1. Identification de l'unité d'évaluation

Adresse :	1044 - 1058 Avenue Laurier Est
Arrondissement :	Arrondissement du Plateau-Mont-Royal
Numéro de lot :	1445186
Numéro de matricule :	9843-04-9836-4-000-0000
Utilisation prédominante :	Logement
Numéro d'unité de voisinage :	2651
Numéro de compte foncier :	30 - F53209500

2. Propriétaire

Nom :	NATHAN, PAUL
Statut aux fins d'imposition scolaire :	Personne physique
Adresse postale :	4704 DE MENTANA , MONTREAL QUEBEC, H2J 3B9

Date d'inscription au rôle :	2023-12-19
------------------------------	------------

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

Caractéristiques du terrain		Caractéristiques du bâtiment principal	
Mesure frontale :	15,24 m	Nombre d'étages :	3
Superficie :	441,6 m ²	Année de construction :	-
		Aire d'étages :	-
		Genre de construction :	-
		Lien physique :	-
		Nombre de logements :	8
		Nombre de locaux non résidentiels :	-
		Nombre de chambres locatives :	-

4. Valeurs au rôle d'évaluation

Rôle courant		Rôle antérieur	
Date de référence au marché :	2024-07-01	Date de référence au marché :	2021-07-01
Valeur du terrain :	1 192 300 \$	Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	2 885 900 \$
Valeur du bâtiment :	2 039 900 \$		
Valeur de l'immeuble :	3 232 200 \$		

LE **PLATEAU-**
MONT-ROYAL

RÈGLEMENT D'URBANISME 01-277

Numéro de la zone : 0155

Usages prescrits	Catégorie 1 : H.2-4
	Catégorie 2 :
	Catégorie 3 :
	Catégorie 4 :
	Note :

* voir le [Règlement d'urbanisme](#) pour la description complète des catégories.

Hauteurs et marges

Minimum d'étages :	3,0
Maximum d'étages :	3,0
Minimum en mètres :	-
Maximum en mètres :	12,5

Hauteur maximale (en mètres)	Marge latérale minimale (en mètres)	Marge arrière minimale (en mètres)
Jusqu'à 12,5 m	1,5	3,0
Plus de 12,5 m jusqu'à 20 m	2,5	3,0
Plus de 20 m jusqu'à 30 m	3,0	4,0
Plus de 30 m	4,0	4,0

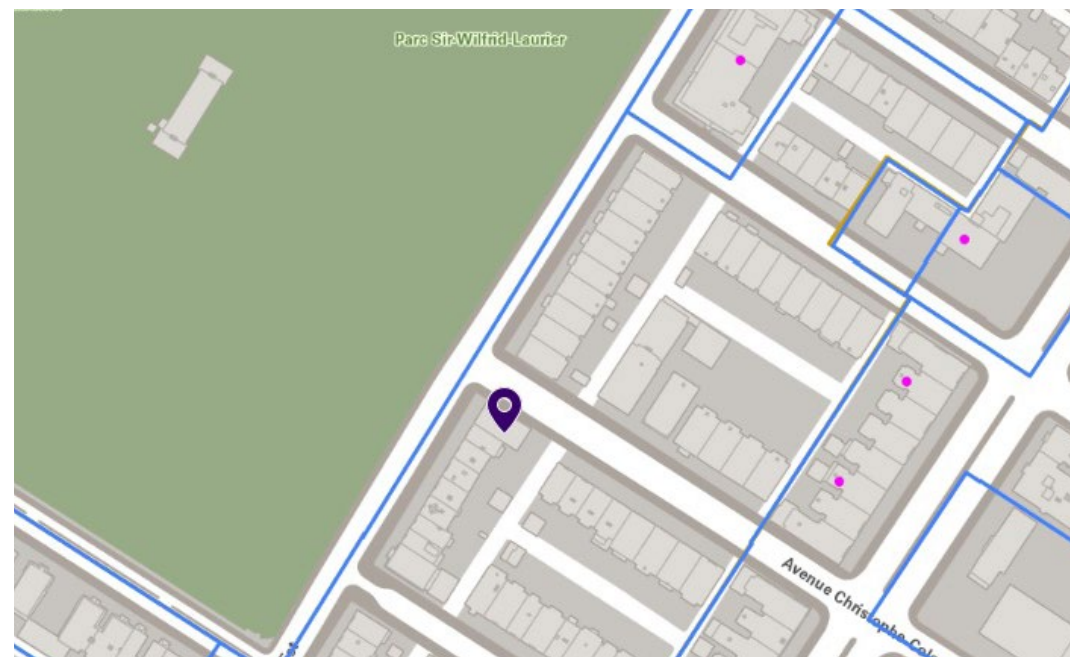
Note :

Taux d'implantation et densités

Taux d'implantation minimum (%) :	30
Taux d'implantation maximum (%) :	70

Note :

Densité minimale :	-
Densité maximale :	-
Note :	



01



02



03



04



05



06



1050 - 01



1050 - 02



1050 - 03



1050 - 04



1050 - 05



1050 - 06



1050 - 07



1050 - 08



1050 - 09



1050 - 10



1050 - 11



1050 - 12



1052 - 01



1052 - 02



1052 - 03



1052 - 04



1054 - 01



1054 - 02



1054 - 03



1054 - 04



1058 - 01



1058 - 02



1058 - 03



1058 - 04



DÉCLARATIONS

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 par le Vendeur. Dans le cas échéant, nous ne faisons aucune représentation quant à l'état de la Propriété (ou des Propriétés) en question.

COURTIERS EXCLUSIFS

Les services de IMMEUBLES GLORIA et YESARRAZIN (collectivement l'« Agence ») ont été retenus en exclusivité par le Vendeur en vue de la mise en vente de la Propriété. L'Agence étant liée 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.



IMMEUBLES
GLORIA

IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière

Marc-André Knot, CPA
Courtier immobilier commercial
Agréé DA
514.683.6666 x102
marc.andre@immeublesgloria.com



L'AGENCE IMMOBILIÈRE
YESARRAZIN.

Yanick E. Sarrazin Phd.
Courtier immobilier agréé DA
résidentiel et commercial
514.799.9841
yanick@yesarrazin.com