

À VENDRE | FOR SALE

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT
INVESTMENT OPPORTUNITY

**6075-6087, RUE SAINT-JACQUES,
MONTRÉAL (QC) H4A 2G4**

QUARTIER NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

**ARRONDISSEMENT CÔTE-DES-NEIGES/
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**

Immeuble à usage mixte – 8 unités de 1 ½ et 6 locaux
commerciaux, entièrement loués

Mixed-use building – 8 x 1 ½ units and 6 commercial
spaces, fully leased

Vincent Lauzon, BAA

Vice-président
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Vincent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x316

☎ 514 773 8606

✉ vlauzon@naiterramont.ca

Laurent Lauzon

Vice-président principal
Courtier immobilier - Commercial
Immobilier Laurent Lauzon inc.

☎ 514 866 3333 x307

☎ 514 238 8606

✉ llauzon@naiterramont.ca

OPPORTUNITÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER DANS NDG

Cet immeuble à vocation mixte situé au 6075, rue St-Jacques à Montréal est sans doute une excellente opportunité d'investissement comprenant quelques atouts pour augmenter sa valeur.

Tout d'abord, la présence du célèbre atelier de garage « Cars r Toys » ainsi que les autres commerçants offrent une base de revenus stables pour tout investisseur intéressé.

Ensuite, le fait que les loyers résidentiels pratiqués soient sous le taux du marché offre une opportunité significative de croissance des revenus. En réalisant quelques améliorations locatives pour moderniser les logements et les rendre plus attrayants pour les locataires, il serait possible d'ajuster les loyers afin

qu'ils reflètent le marché.

De plus, l'emplacement de l'immeuble dans un secteur achalandé de l'arrondissement est un avantage majeur, notamment avec la proximité du centre hospitalier McGill. De plus, la disponibilité de circuits d'autobus menant directement à la gare et à la station de métro Vendôme est également un avantage pour les résidents du secteur, offrant une flexibilité pour les déplacements dans la ville.

En investissant dans quelques améliorations locatives résidentielles afin d'optimiser les revenus associés et en capitalisant sur l'emplacement stratégique de l'immeuble, il est possible de maximiser son potentiel de rendement et de créer de la valeur à long terme.

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITY IN NDG

This mixed-use building located at 6075, St-Jacques Street in Montréal is undoubtedly an excellent investment opportunity with several advantages for increasing its value.

Firstly, the presence of the famous "Cars r Toys" garage workshop, along with other businesses, provides a stable income base for any interested investor.

Secondly, the fact that the residential rents charged are below market rates presents a significant opportunity for residential income growth. By making some rental improvements to modernize the apartments and make them more attractive to tenants, it would be possible to adjust rents to reflect the market.

Moreover, the building's location in a bustling area of the borough is a major advantage, particularly with its proximity to the McGill University Health Centre. Additionally, the availability of bus routes leading directly to the Vendôme Metro Station and train station is also beneficial for residents in the area, providing flexibility for city travel.

By investing in some residential rental improvements to optimize associated incomes and capitalizing on the strategic location of the building, it is possible to maximize its potential returns and create long-term value.

À VENDRE | FOR SALE

6075-6087, rue Saint-Jacques, Montréal

Arrondissement

Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce

302 852\$

Revenu brut effectif
Effective Gross Income

140 030\$

Total frais d'exploitation
Total Operating Expenses

162 822\$

Revenu net
Net Income

4,01 %

Taux global d'actualisation
Overall Capitalization Rate

APERÇU FINANCIER | FINANCIAL OVERVIEW

LOCALISATION | LOCATION

La rue St-Jacques, située dans l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, est une artère importante au cœur de Montréal. Historiquement, elle a été un axe commercial et résidentiel majeur de la ville, témoignant de son passé riche et diversifié. Au fil des ans, la rue St-Jacques a évolué pour refléter les changements dans la société et l'économie montréalaise, passant de boutiques locales et de résidences familiales à un mélange éclectique de commerces, de services et de logements.

Aujourd'hui, la rue St-Jacques conserve encore une partie de son charme d'antan tout en s'adaptant aux besoins modernes de ses résidents et visiteurs. Elle abrite une variété de restaurants, de cafés, de boutiques et de petits commerces, offrant

une expérience de quartier authentique et dynamique. De plus, sa proximité avec le nouveau centre hospitalier McGill en fait un lieu de vie prisé pour les étudiants, les professionnels de la santé et les résidents locaux.

En tant que l'une des artères principales de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce, la rue St-Jacques bénéficie également d'une excellente accessibilité grâce à ses nombreux arrêts de transport en commun. Des lignes d'autobus bien desservies ainsi que la proximité de la station de métro Vendôme permettent aux résidents et aux visiteurs de se déplacer facilement dans la ville, renforçant ainsi l'attrait de la rue St-Jacques en tant que destination animée et dynamique au cœur de Montréal.

St-Jacques Street, located in the Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce borough, is a significant thoroughfare in the heart of Montréal. Historically, it has been a major commercial and residential axis of the city, reflecting its rich and diverse past. Over the years, St-Jacques Street has evolved to reflect changes in Montréal's society and economy, transitioning from local shops and family residences to an eclectic mix of businesses, services, and housing.

Today, St-Jacques Street still retains some of its old-world charm while adapting to the modern needs of its residents and visitors. It is home to a variety of restaurants, cafes, boutiques, and small businesses, offering

an authentic and dynamic neighborhood experience. Additionally, its proximity to the new McGill University Health Centre makes it a desirable living location for students, healthcare professionals, and local residents.

As one of the main arteries in the Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce borough, St-Jacques Street also benefits from excellent accessibility due to its numerous public transport stops. Well-served bus lines and the proximity of the Vendôme Metro Station allow residents and visitors to easily navigate the city, further enhancing St-Jacques Street's appeal as a lively and dynamic destination in the heart of Montréal.



À VENDRE | FOR SALE

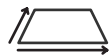
6075-6087, rue Saint-Jacques, Montréal

Arrondissement

Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce



CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ | PROPERTY FEATURES



Superficie (pi²) | Area (ft²)

RC Ground Floor	14 300
2 ^e étage 2 nd Floor	7 300
Total	± 21 600
Terrain Land	21 085

Dimensions

Bâtiment Building	143' x 118'5" (irr.)
Terrain Land	169' x 140' (irr.)



Construction – 1959

Selon le rôle foncier
According to the Property Assessment



Transport en commun | Public Transit

Autobus | Buses: 90, 104
Métro | Metro: Vendôme

ÉVALUATION ET TAXES | ASSESSMENT AND TAXES



Évaluation municipale Municipal Assessment (2026-2028)

Terrain Land	1 371 200 \$
Bâtiment Building	2 978 800 \$
Total	4 350 000 \$

Taxes

Municipales Municipal (2026)	83 691 \$
Scolaire School (2025-2026)	3 469 \$
Total	87 160 \$

DÉSIGNATION ET ZONAGE | DESIGNATION AND ZONING



Numéro de lot | Lot Number

2 605 610 (Cadastre du Québec)

Zonage | Zoning*

Commercial & Résidentiel | Residential
0668

*Tel que vérifié le 7 février 2024 | As verified on February 7, 2024

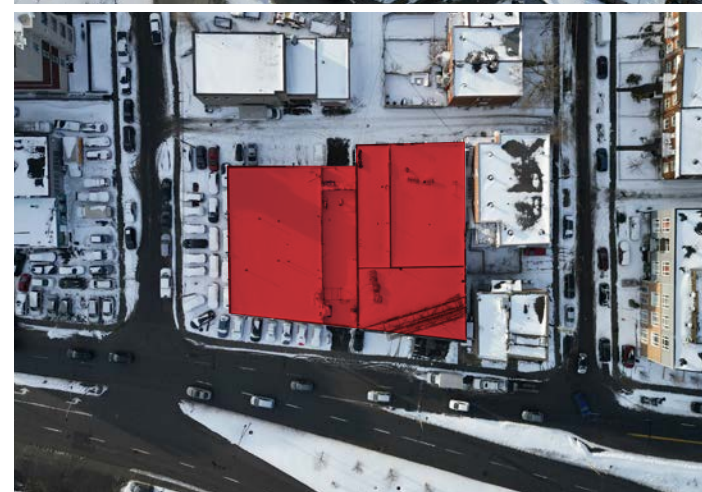
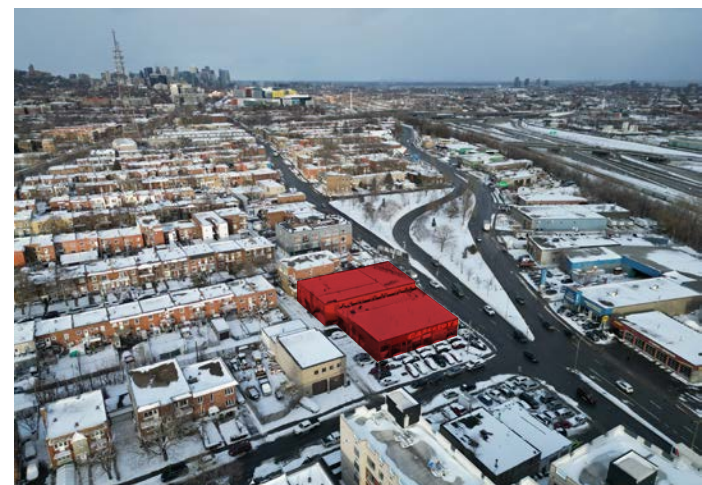


Prix demandé | Asking Price

4 700 000 \$ (217,69 \$ | pi²)

FAITS SAILLANTS | HIGHLIGHTS

- ▶ Situé sur une artère commerciale à achalandage élevé | Located on a high-traffic commercial artery
- ▶ Tout près des commerces et services | Close to local shops and services
- ▶ Excellente visibilité | Excellent visibility
- ▶ À moins de 2 km du CUSM | Less than 2 km away from the MUHC
- ▶ Réseaux autobus STM 90 et 104, direction métro Vendôme et Gare EXO Vendôme
STM 90 and 104 bus networks, towards Vendôme Metro and EXO Stations



REVENUS ET DÉPENSES | INCOME AND EXPENSES

	MONTANT AMOUNT	SOURCE
REVENU BRUT GROSS INCOME		
Revenu de loyer résidentiel (8 unités) Residential Rental Income (8 units))	76 608 \$	Vendeur Seller
Revenu de loyer commercial (6 locaux) Commercial Rental Income (6 space)	222 354 \$	Vendeur Seller
Autre revenus Other Income	4 000 \$	Vendeur Seller
Recouvrement des frais d'exploitation Recovery of Operating Expenses	20 465 \$	Vendeur Seller
Vacances et créances (6,44% du RB) Vacancies and Claims (6,44% of GI)*	20 575 \$	Marché Market
TOTAL REVENU BRUT EFFECTIF TOTAL EFFECTIVE GROSS INCOME	302 852 \$	
FRAIS D'EXPLOITATION OPERATING EXPENSES		
Taxes municipales Municipal Taxes (2026)	83 691 \$	Vendeur Seller
Taxe scolaire School Tax (2025-2026)	3 469 \$	Vendeur Seller
Assurances Insurance	10 033 \$	Vendeur Seller
Électricité Electricity**	4 208 \$	Vendeur Seller
Conciergerie Janitor	N/A	
Entretien et réparation Maintenance and Repairs***	19 758 \$	Marché Market
Aménagement paysager Landscaping	N/A	
Déneigement Snow Removal	6 000 \$	Estimation
Administration (4,25% du RBE) Administration (4.25% of EGI)	12 871 \$	Marché Market
TOTAL DES FRAIS D'EXPLOITATION TOTAL OPERATING EXPENSES	140 030 \$	
REVENU NET NET INCOME	162 822 \$	
TAUX GLOBAL D'ACTUALISATION OVERALL CAPITALIZATION RATE	4,01 %	

*Taux pondéré de 1,5% résidentiel et 8% commercial
Weighted Rate by 1.5% residential and 8% commercial

**Coût de consommation pour une période de douze (12) mois
Consumption Cost for a twelve (12)-month period

***Données pondérées SCHL (610\$ | unité et 5% du RB commercial
Weighted CMHC (\$610 | unit and 5% commercial PBIT)

COMPARAISON DES LOYERS | RENT COMPARISON

	Loyer moyen actuel Current Average Rent	Loyer moyen Appartogo* Appartogo* Average Rent
8 unité de 1 ½	798 \$	1 447 \$

*Source : www.appartogo.com

Au 26 avril 2024, données basées sur un loyer moyen de 471 logements dans l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce.

As of April 26, 2024, data based on an average rent of 471 dwellings in Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce district.



Les revenus et dépenses sont basés en partie sur les données du vendeur et selon les normes du marché.
L'acheteur devra vérifier le tout et établir ses propres hypothèses.

The income and expenses are partly based on seller-provided data and according to market standards.
The buyer should verify everything and establish his own assumptions.

GRILLE ET PLAN DE ZONAGE | ZONING GRID AND PLAN

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

0668

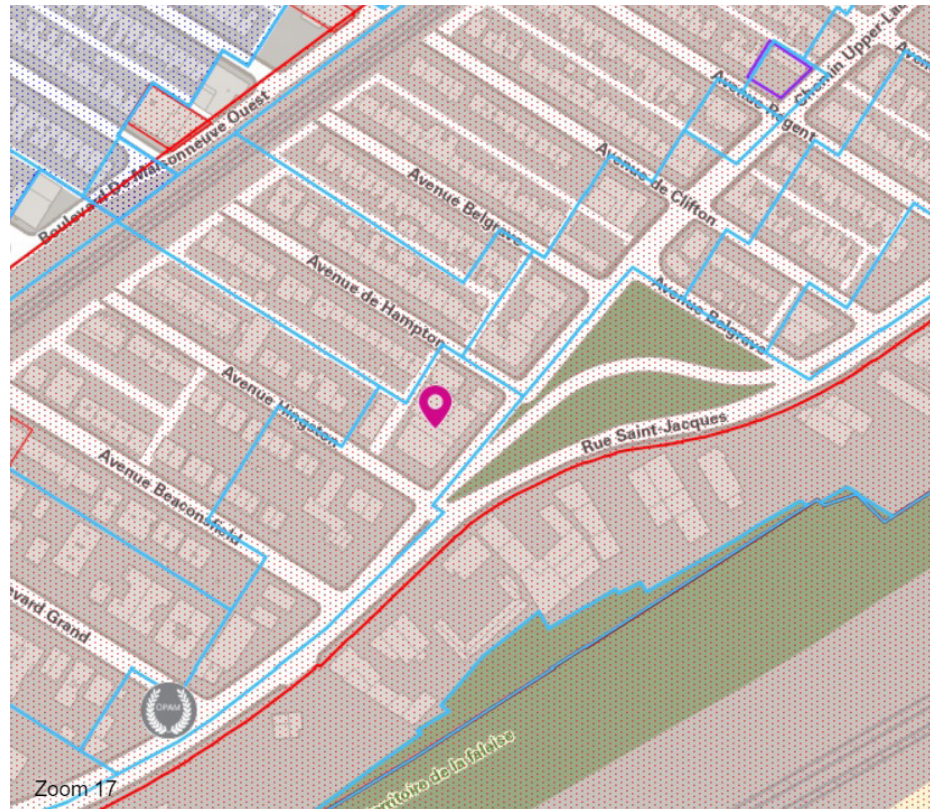
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	A
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Attention : En plus des catégories d'usages ci-haut, certains usages sont spécifiquement autorisés ou interdits dans cette zone. Se référer aux dispositions particulières ci-dessous.

NORMES PRESCRITES			
DENSITÉ		Min	Max
Densité / ISP		1,2	-
IMPLANTATION			
Mode(s) d'implantation		Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)		35	70
Marge avant (m)		-	-
Marge latérale (m)		1,5	-
Marge arrière (m)		3	-
HAUTEUR			
Hauteur (étage)		-	-
Hauteur (m)		7	11

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Un bâtiment peut être implanté sur la limite arrière du terrain.
- Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
- Les usages suivants sont spécifiquement interdits :
 - 1° La vente ou la location de véhicules automobiles;
 - 2° La vente de carburant;
 - 3° La vente de pièces et d'accessoires automobiles;
 - 4° Résidence de tourisme;
 - 5° Hôtel.
- Un restaurant doit être situé à une distance minimale de 25 m d'un autre restaurant situé dans une zone où un usage de la catégorie C.2A, C.2B ou C.4A est autorisé. Cette distance minimale ne s'applique pas à un bâtiment ayant une superficie de plancher supérieure à 10 000 m², ou à un restaurant ayant une superficie de plancher inférieure à 50 m².
- Un local situé au rez-de-chaussée doit être occupé par un usage autorisé de la famille commerce ou par un usage autorisé de la famille équipements collectifs et institutionnels. Cette exigence ne s'applique pas à un local qui est adjacent uniquement à une façade faisant face à un tronçon de voie publique sur lequel est autorisée, comme catégorie d'usages principale, une catégorie d'usages de la famille habitation.
- Un usage de la catégorie C.4 est seulement autorisé au rez-de-chaussée et aux niveaux inférieurs au rez-de-chaussée.
- 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.
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone éloignée d'un équipement de transport collectif structurant.

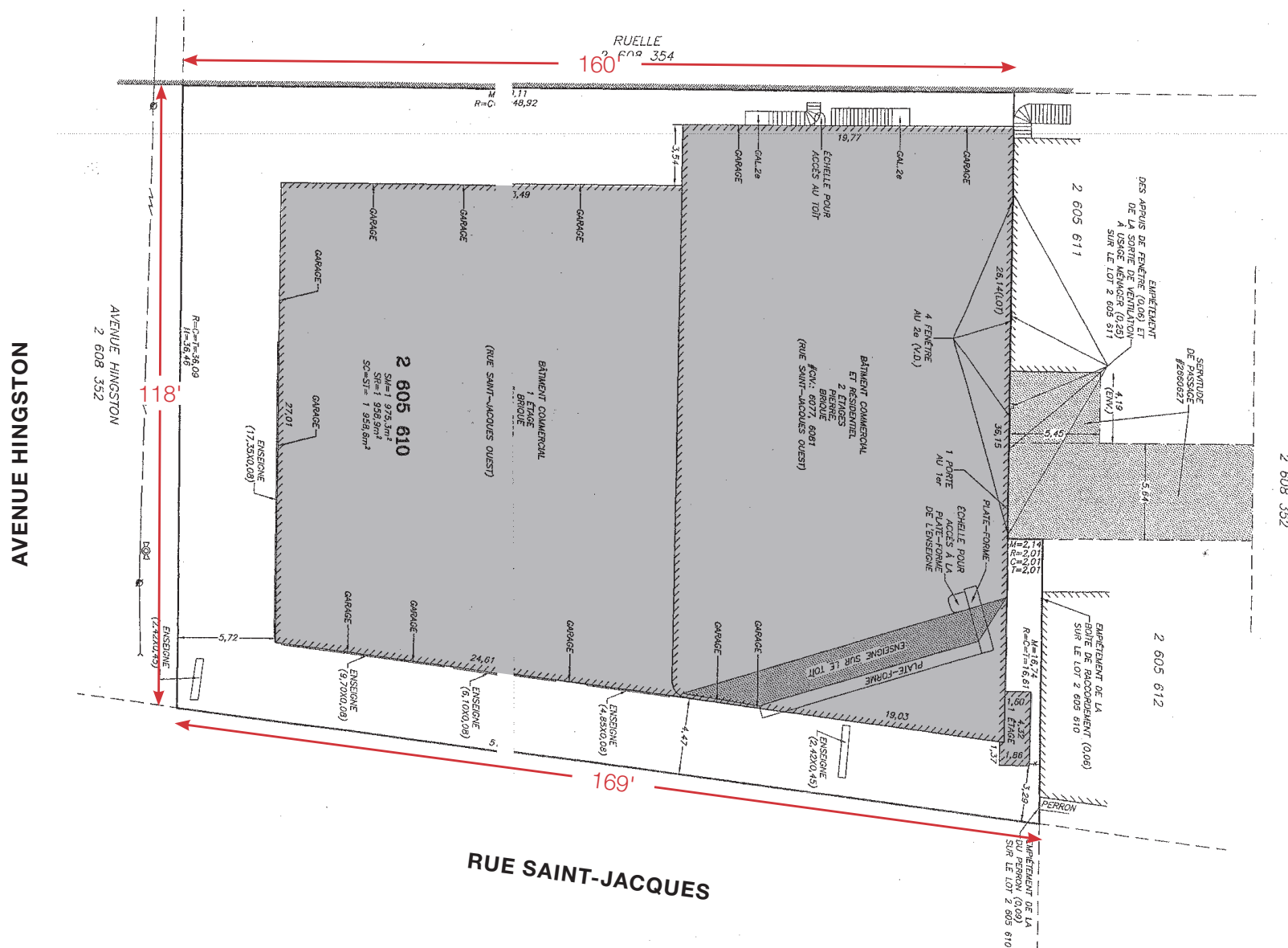


Tel que vérifié le 7 février 2024 – MISE EN GARDE

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.

As verified on February 7th, 2024 – CAUTION

This sheet has been prepared solely for the convenience of the reader and has no official value. No warranty is offered as to the accuracy of the information. For all legal purposes, the reader should consult the official version of the regulations and any amendments thereto.



PLAN CADASTRAL | CADASTRAL PLAN



La présente vente de l'immeuble est faite sans garantie légale de qualité du vendeur, l'acheteur ne renonçant pas aux garanties légales données par des propriétaires antérieurs et reçues par le vendeur lors de son acquisition de l'immeuble, lesquelles sont cédées à l'acheteur. Les inclusions seront vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, et seront en bon état de fonctionnement selon l'usure lors de la livraison de l'immeuble.

The present sale of the property is made without any legal guarantee of quality from the seller; however, the buyer does not waive the legal guarantee granted by previous owners and received by the seller upon purchase the property, which are assigned to the buyer. The inclusions will be sold without legal guarantee of quality, at the risk of the buyer, and will be in good working order according to wear and tear during delivery of the property.

Ce document ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur, mais il constitue une invitation à soumettre de telles offres ou promesses. Une inspection diligente est recommandée à tout acheteur potentiel.

This document is not an offer or a promise that may bind the seller, but is an invitation to submit such offers or promises. It is recommended that all potential purchasers proceed with a due diligence inspection.



200 - 615, boulevard René-Lévesque O.
Montréal, Québec H3B 1P9

+1 514 866 3333



naiterramont.ca

