

3230 Saint-Martin E.

5,900,000 \$

Laval (Duvernay)

24 unités



Résidentiel



Sommaire Financier

REVENU POTENTIEL BRUT	326,880 \$
TOTAL DÉPENSES	95,572 \$
REVENU NET	221,610 \$
MRB	18.05
MRN	26.62
ÉVALUATION MUNICIPALE	3,305,900 \$

COÛT PAR UNITÉ

245,833 \$

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

3.75 %

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

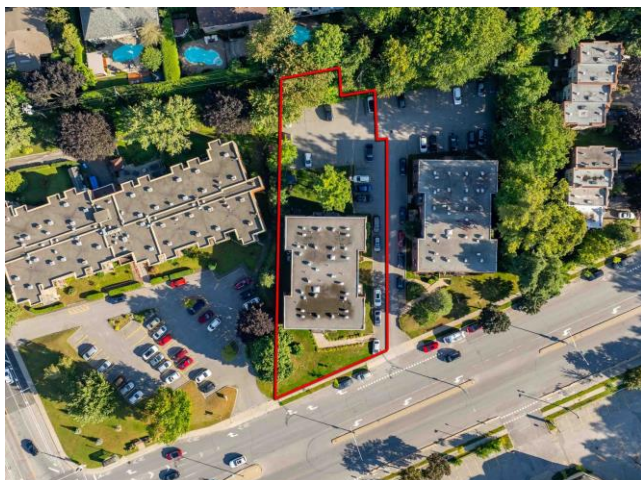
1.17 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

2.65 %

Faits Saillants

- Superbe immeuble de 24 logements bien situé à Laval.
- Comprend 24 unités, majoritairement des 4 1/2.
- Entrées laveuse/sécheuse et lave-vaisselle dans tous les logements.
- Chauffage et eau chaude électrique à la charge des locataires.
- Quelques rénovations effectuées au fil des années.
- 30 espaces de stationnement extérieurs.
- Les loyers courants sont bas pour le secteur.
- Possibilité de financement SCHL APH Sélect avantageux.
- Excellente occasion d'investissement dans un secteur recherché !



3230 Saint-Martin E.

5,900,000 \$

Laval (Duvernay)

24 unités



Résidentiel

Studio	1 ½	0
Alcôve	2 ½	0
1 chambre	3 ½	3
2 chambres	4 ½	21
3 chambres	5 ½	0
4 chambres +	6 ½+	0
Total Unités	24	



Commercial

Commercial	0
Total Unités	0



Stationnement

Stationnement	30
Garage	0
Entreposage	0
Total Espaces	30

Information Générale

Zonage	Résidentiel
Cadastre	2000317
Type d'Immeuble	Détaché
Nb. Étages	3 1/2
Année Construction	1977
Superficie Lot	2,194 m2
Superficie Bât.	
Four	Selon les baux
Réfrigérateur	Selon les baux
Laveuse	Selon les baux
Sécheuse	Selon les baux
Ascenseur	Aucun
Entr. Lav/Séch.	Dans les logements
Entr. Lave-Vaiss.	Dans les logements
Piscine	Aucun
Meublé	Lave-vaisselle
Air Climatisé	Aucun
Sous-Sol	Logements
Foyer	Aucun
Intercom	Oui

Emplacement

Artère Principale	Autoroute 19
Intersection	A19 / A440
Commerces	Carrefour Laval
Station de Métro	
Autobus	
École	Collège Laval
Hôpital	Cité-de-la-Santé
Attraction	Centre de la Nature

Chauffage

Source Énergie	Électricité
Type Chauffage	Plinthes Électriques
Responsabilité	Locataires

Chauffage Eau Chaude

Source Énergie	Électricité
Responsabilité	Locataires
Réservoirs	

État des Lieux

Toiture	
Fenêtres	Portes patio et fenêtres des logements remplacées récemment
Balcons	
Murs Extérieurs	
Électricité	
Plomberie	
Système de Chauffage	Chauffage électrique à la charge des locataires
Réservoirs Eau Chaude	Eau chaude électrique à la charge des locataires
Ascenseur	
Garage	30 stationnements extérieurs Stationnement récemment réasphalté
Salles de Bain	
Cuisines	
Certificat de Localisation	2014-05-22
Rapport Environnemental	Phase 1 - 2014

Notes

- Zonage: Usage H3 (multirésidentiel) | Zone T5.1-7032
- Système d'alarme incendie récemment mis à niveau

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

Revenus & Dépenses

3230 Saint-Martin E.

5,900,000 \$

Laval (Duvernay)

24 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	3	12%	1,013 \$	36,480 \$	11%
2 chambres	4 ½	21	88%	1,138 \$	286,800 \$	89%
3 chambres	5 ½	0	0%	0 \$	0 \$	0%
4 chambres +	6 ½+	0	0%	0 \$	0 \$	0%
Total	4.38	24		1,123 \$	323,280 \$	

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

REVENU

		\$	%	Par Unité	Notes
Revenus - Résidentiel	24	323,280 \$	99%	13,470 \$	
Revenus - Commercial	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Garage	0	0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Stationnement	30	3,600 \$	1%	150 \$	Estimé
Revenus - Buanderie		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Entreposage		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
Revenus - Autre		0 \$	0%	0 \$	
REVENU POTENTIEL BRUT		326,880 \$	100%		
Inoccupation - Résidentiel		9,698 \$	3.0%	404 \$	SCHL normalisé
Inoccupation - Commercial		0 \$	0.0%	0 \$	
Inoccupation - Stationnement		0 \$	0.0%	0 \$	
REVENU BRUT EFFECTIF		317,182 \$			

DÉPENSES

Taxes - Municipale	36,379 \$	11.5%	1,516 \$	2026 facture
Taxes - Scolaires	2,458 \$	0.8%	102 \$	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	1,379 \$	0.4%	57 \$	
Assurances	8,485 \$	2.7%	354 \$	
Déneigement	0 \$	0.0%	0 \$	Inclus dans Réparations et Maintenance
Pelouse	0 \$	0.0%	0 \$	Inclus dans Réparations et Maintenance
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	16,800 \$	5.3%	700 \$	SCHL normalisé
Autres Coûts	3,172 \$	1.0%	132 \$	SCHL normalisé
Superintendant - Concierge	9,600 \$	3.0%	400 \$	SCHL normalisé
Administration	15,859 \$	5.0%	661 \$	SCHL normalisé
Réserve - Électroménagers	1,440 \$	0.5%	60 \$	24 lave-vaisselle fournis
TOTAL DÉPENSES	95,572 \$	30.1%	3,982 \$	
REVENU NET	221,610 \$	69.9%		

3230 Saint-Martin E.

5,900,000 \$

Laval (Duvernay)

24 unités

FINANCEMENT

	SCHL APH Sélect (100 pts)		SCHL APH Sélect (70 pts)		SCHL APH Sélect (50 pts)
PRIX DEMANDÉ	5,900,000 \$		5,900,000 \$		5,900,000 \$
MONTANT DU PRÊT	4,200,000 \$	71.2 %	4,050,000 \$	68.6 %	3,900,000 \$
Créancier	SCHL APH Sélect		SCHL APH Sélect		SCHL APH Sélect
Taux	4.25 %		4.25 %		4.25 %
Amortissement	50		45		40
Terme	5		5		5
Date Expiration					
Païement Mensuel	16,796 \$		16,741 \$		16,820 \$
Couverture de Dette	1.10		1.10		1.10
COMPTANT À L'ACHAT	1,700,000 \$	28.8 %	1,850,000 \$	31.4 %	2,000,000 \$
					33.9 %

RENTABILITÉ

Revenu Net	221,610 \$	221,610 \$	221,610 \$
Coût Annuel de la Dette	201,554 \$	200,895 \$	201,836 \$
Liquidités	20,056 \$	20,714 \$	19,774 \$
Retour sur Liquidités	1.17 %	1.11 %	0.98 %
Retour sur Investissement	2.65 %	2.78 %	2.90 %
M.R.B.	18.05	18.05	18.05
M.R.N.	26.62	26.62	26.62
Coût par Unité	245,833 \$	245,833 \$	245,833 \$
TGA	3.75 %	3.75 %	3.75 %

COÛT PAR UNITÉ

245,833 \$

RETOUR SUR
LIQUIDITÉS

1.17 %

RETOUR SUR
INVESTISSEMENT

2.65 %

TAUX GLOBAL
D'ACTUALISATION

3.75 %

Notes

- Option 1: Nouveau financement SCHL APH Sélect 100 points (efficacité énergétique et/ou abordabilité).
- Option 2: Nouveau financement SCHL APH Sélect 70 points (efficacité énergétique et/ou abordabilité).
- Option 3: Nouveau financement SCHL APH Sélect 50 points (efficacité énergétique ou abordabilité).

3230 Saint-Martin E.

Laval (Duvernay)

24 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
1	SS	3230	01	3.5	1,150 \$	1,200 \$	50 \$	
2	SS	3230	02	4.5	1,470 \$	1,475 \$	5 \$	
3	SS	3230	03	4.5	940 \$	1,475 \$	535 \$	
4	SS	3230	04	4.5	1,020 \$	1,475 \$	455 \$	
5	SS	3230	05	3.5	840 \$	1,200 \$	360 \$	
6	SS	3230	06	4.5	980 \$	1,475 \$	495 \$	
7	1	3230	07	3.5	1,050 \$	1,200 \$	150 \$	
8	1	3230	08	4.5	1,440 \$	1,475 \$	35 \$	
9	1	3230	09	4.5	1,300 \$	1,475 \$	175 \$	
10	1	3230	10	4.5	925 \$	1,475 \$	550 \$	
11	1	3230	11	4.5	1,010 \$	1,475 \$	465 \$	
12	1	3230	12	4.5	950 \$	1,475 \$	525 \$	
13	2	3230	14	4.5	1,070 \$	1,475 \$	405 \$	
14	2	3230	15	4.5	1,050 \$	1,475 \$	425 \$	
15	2	3230	16	4.5	870 \$	1,475 \$	605 \$	
16	2	3230	17	4.5	1,450 \$	1,475 \$	25 \$	
17	2	3230	18	4.5	1,350 \$	1,475 \$	125 \$	
18	2	3230	19	4.5	1,050 \$	1,475 \$	425 \$	
19	3	3230	20	4.5	1,180 \$	1,475 \$	295 \$	
20	3	3230	21	4.5	985 \$	1,475 \$	490 \$	
21	3	3230	22	4.5	905 \$	1,475 \$	570 \$	
22	3	3230	23	4.5	960 \$	1,475 \$	515 \$	
23	3	3230	24	4.5	1,585 \$	1,585 \$	0 \$	
24	3	3230	25	4.5	1,410 \$	1,475 \$	65 \$	
25	P	3230	Parking (24)	Parking	0 \$	1,200 \$	1,200 \$	Inclus dans les baux
26	P	3230	Parking (6)	Parking	300 \$	300 \$	0 \$	Vacant (estimé)

3230 Saint-Martin E.

Laval (Duvernay)

24 unités

#	Étage	Adresse	# Appartement	Grandeur	Loyer Actuel \$	Loyer Potentiel \$	Différence	Notes
---	-------	---------	---------------	----------	-----------------	--------------------	------------	-------

		Loyer Actuel		Loyer Potentiel		Diff. Actuel VS Potentiel		Grandeur Moyenne des Appartements	4.38
		Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$	Mensuel \$	Annuel \$		
RÉSIDENTIEL	24 Unités	26,940 \$	323,280 \$	34,685 \$	416,220 \$	7,745 \$	92,940 \$		
AUTRES REVENUS		300 \$	3,600 \$	1,500 \$	18,000 \$	1,200 \$	14,400 \$		
GRAND TOTAL		27,240 \$	326,880 \$	36,185 \$	434,220 \$	8,945 \$	107,340 \$		

3230 Saint-Martin E.

Laval (Duvernay)

24 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	3	1,013 \$	840 \$	1,150 \$	3,040 \$	36,480 \$	1,200 \$	3,600 \$	43,200 \$	187 \$	560 \$	6,720 \$
2 chambres	4 ½	21	1,138 \$	870 \$	1,585 \$	23,900 \$	286,800 \$	1,480 \$	31,085 \$	373,020 \$	342 \$	7,185 \$	86,220 \$
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	4.38	24	1,123 \$			26,940 \$	323,280 \$	1,445 \$	34,685 \$	416,220 \$	323 \$	7,745 \$	92,940 \$

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		2	150 \$	0 \$	300 \$	300 \$	3,600 \$	750 \$	1,500 \$	18,000 \$	600 \$	1,200 \$	14,400 \$
Entreposage		0	0 \$		0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$
Autre		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						300 \$	3,600 \$		1,500 \$	18,000 \$		1,200 \$	14,400 \$

STATISTIQUES

STATISTIQUES PAR IMMEUBLE				
Adresse	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
3230	24	1,123 \$	26,940 \$	323,280 \$
Total	24	1,123 \$	26,940 \$	323,280 \$

STATISTIQUES PAR ÉTAGE				
Étage	Unités	Moyenne	Mensuel \$	Annuel \$
1	6	1,113 \$	6,675 \$	80,100 \$
2	6	1,140 \$	6,840 \$	82,080 \$
3	6	1,171 \$	7,025 \$	84,300 \$
SS	6	1,067 \$	6,400 \$	76,800 \$
TOTAL	24	1,123 \$	26,940 \$	323,280 \$

L'EMPLACEMENT

3230 SAINT-MARTIN E.



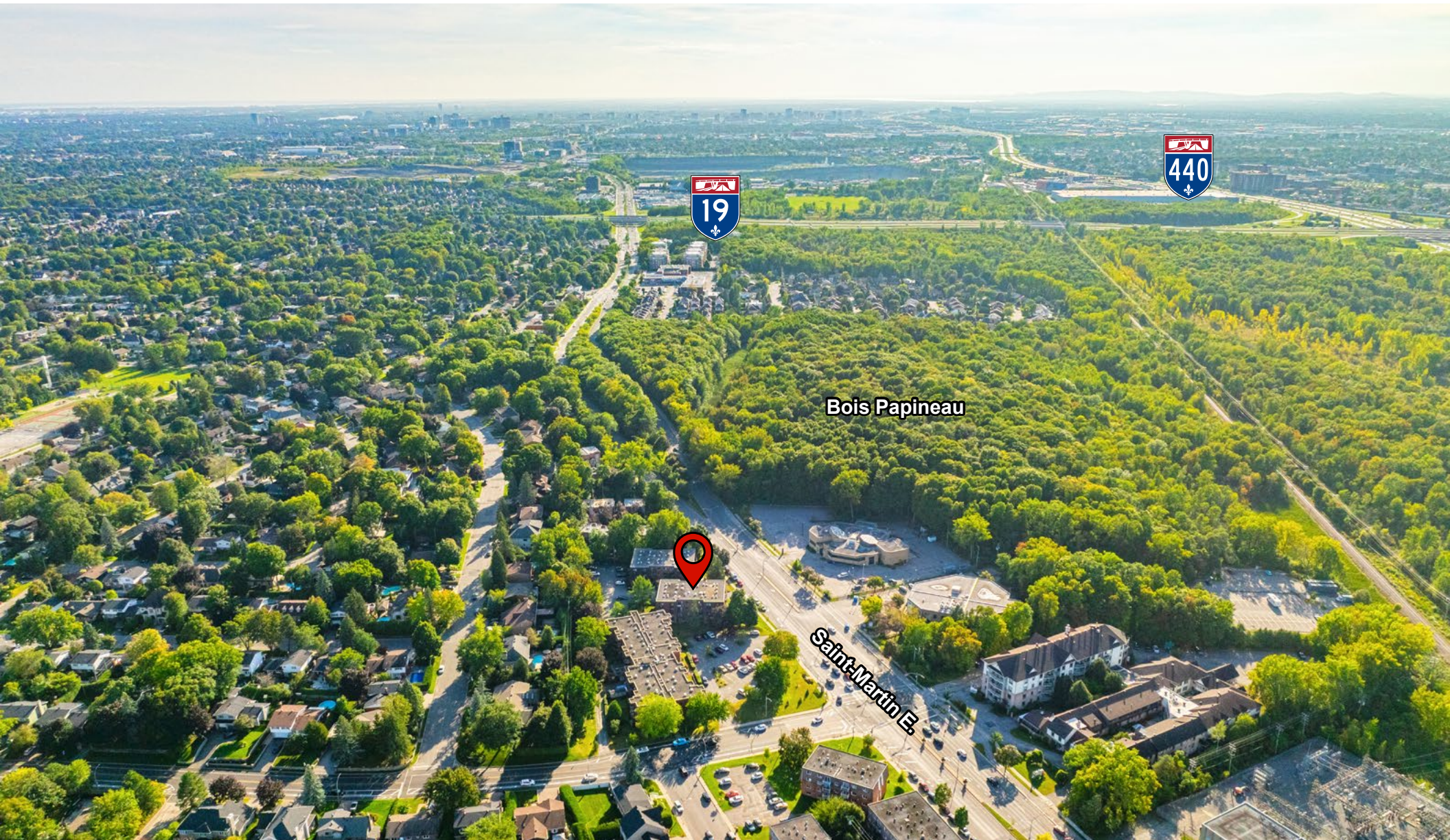
Autoroute 19
1.3 km
(~2 min.
en voiture)



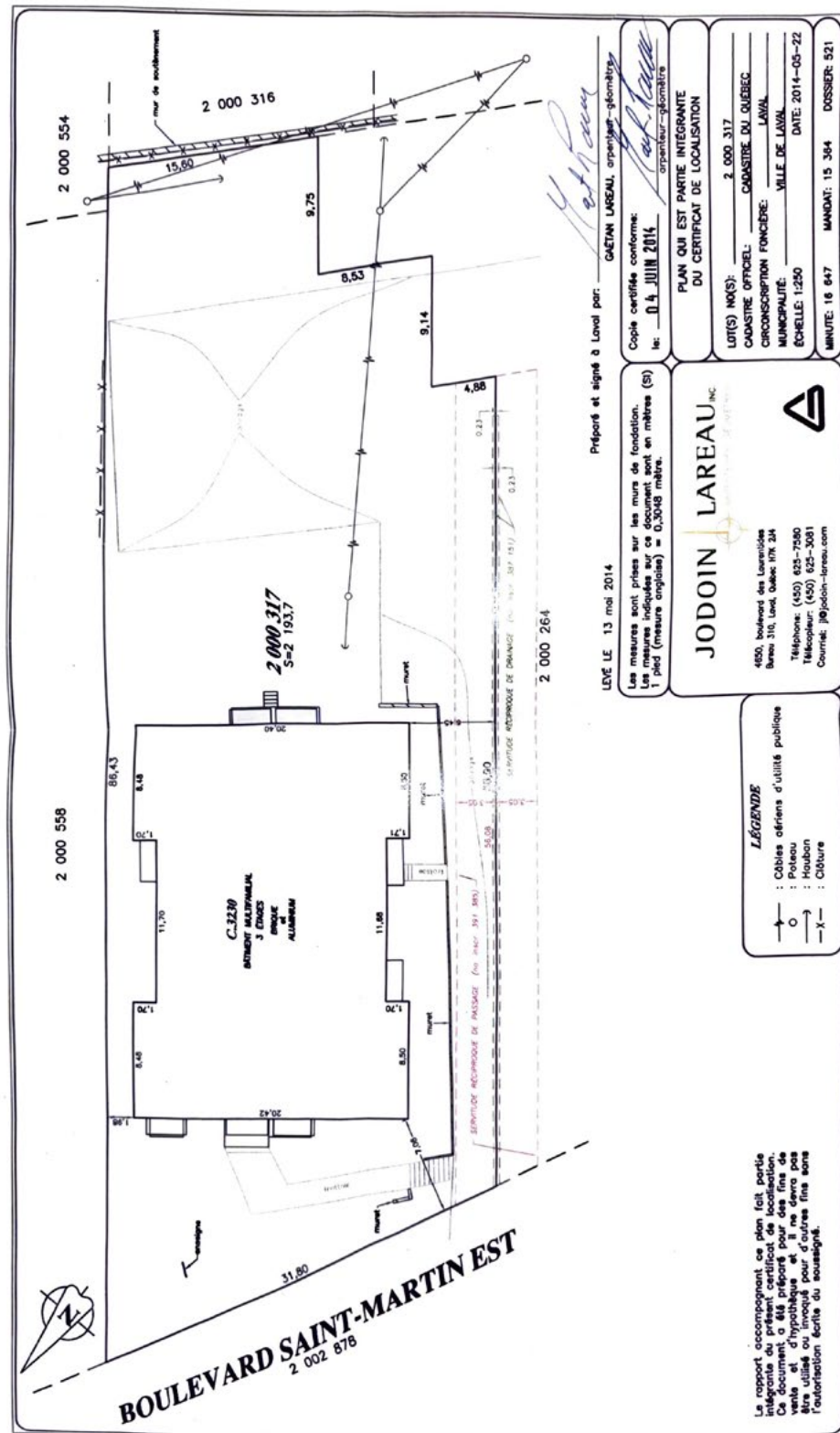
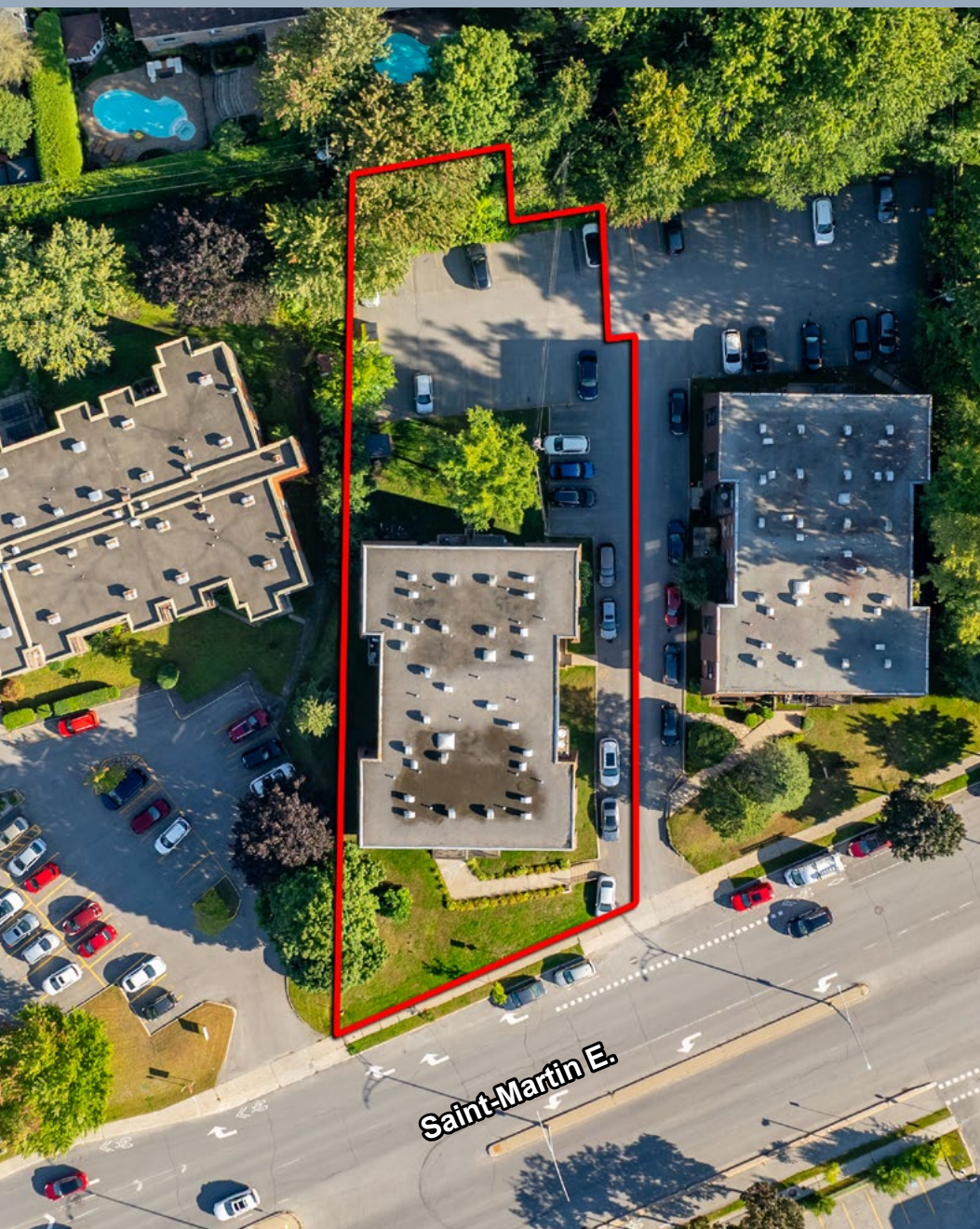
Bois Papineau
50 m
(~1 min.)



CF Carrefour Laval
8 km
(~10 min. en
voiture)



3230 SAINT-MARTIN E.



ÉVALUATION MUNICIPALE

3230 SAINT-MARTIN E.



Rôle d'évaluation foncière

LAVAL

en vigueur pour les exercices financiers 2025, 2026 et 2027

1. Identification de l'unité d'évaluation

[Retour au menu](#)



Adresse : 3230, Boulevard Saint-Martin Est, LAVAL (Duvernay)
Cadastre(s) et numéro(s) de lot : 2000317
Numéro matricule : 9051-95-7884-4-000-0000
Utilisation prédominante : Logement
Numéro d'unité de voisinage : 5780
Dossier no : 389983

2. Propriétaire

[Retour au menu](#)



Nom : LY MIEN
Statut aux fins d'imposition scolaire : Personne physique
Adresse postale : 1339 Rue Patrick LAVAL (Ste-Dorothée) QC H7Y 0B3
Date d'inscription au rôle : 2000-09-18

3. Caractéristiques de l'unité d'évaluation

[Retour au menu](#)



Caractéristiques du terrain	Caractéristiques du bâtiment principal
Mesure frontale : 31,80 mètres	Nombre d'étages : 3
Superficie : 2 193,700 mètres ²	Année de construction : 1977 (Réelle)
	Aire d'étages : 1 626,5 mètres ²
	Genre de construction : Non disponible
	Lien physique : Détaché
	Nombre de logements : 24
	Nombre de locaux non résidentiels : 0
	Nombre de chambres locatives : 0

4. Valeurs au rôle d'évaluation

[Retour au menu](#)



Date de référence au marché :	2023-07-01
Valeur du terrain :	944 500 \$
Valeur du bâtiment :	2 361 400 \$
Valeur de l'immeuble :	3 305 900 \$
Valeur de l'immeuble au rôle antérieur :	2 801 200 \$

5. Répartition fiscale

[Retour au menu](#)



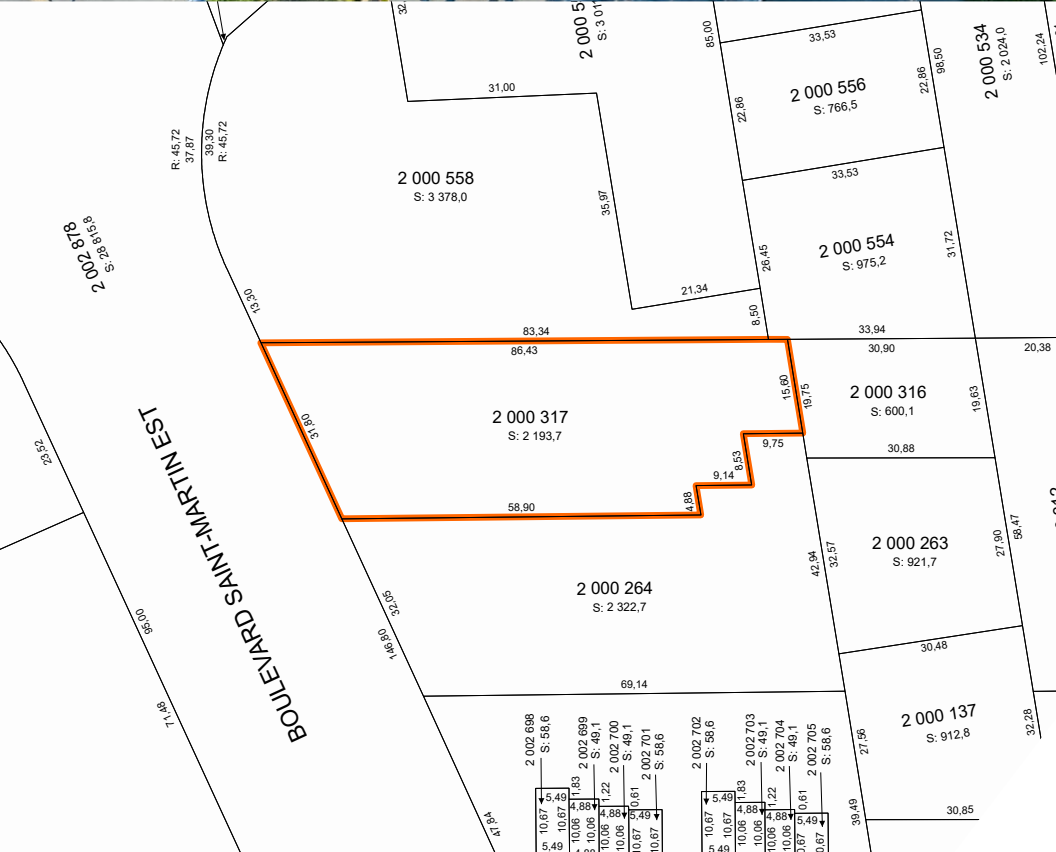
Catégorie et classe d'immeuble à des fins d'application des taux variés de taxation :	Résiduelle
Sous-catégorie résidentielle à laquelle appartient l'unité	% applicable aux fins d'établissement du montant de la taxe
Sous-catégorie 6 logements et plus	100 %
Valeur imposable de l'immeuble :	3 305 900 \$
Valeur non imposable de l'immeuble :	0 \$

6. Ressources utiles

[Retour au menu](#)



[Évaluation foncière, habitation et taxes](#)



01



02



03



04



05



06



07



08



09



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 de sources jugées fiables, mais non vérifiées. Aucune garantie ou représentation, explicite ou implicite, n'est faite quant 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 spéciale imposée par le Vendeur. 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 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.



Marc-André Knot, CPA

Courtier Immobilier Commercial
Agréé DA

514.683.6666 x102

marc.andre@immeublesgloria.com

L'AGENCE

Immeubles Gloria est une agence immobilière de premier plan dans le Grand Montréal, avec plus de 30 ans d'expérience, spécialisée dans les immeubles à revenus (multirésidentiels, semi-commerciaux et commerciaux). Reconnus pour notre expertise en mise en marché et en gestion de transactions, nous offrons un service transparent et professionnel, ainsi qu'un accompagnement financier solide afin d'aider nos clients à acheter et vendre en toute confiance.



IMMEUBLES GLORIA
Agence Immobilière