

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE / COMMERCIAL PROPERTY FOR SALE

37, rue Principale
Saint-Marcel (Québec)



VENDU

Robert Downer
Fédération des caisses Desjardins du
Québec
Direction Projets immobiliers
Tél. : 1 866 866-7000 Poste : 8844
Tél. : 514 281-7000 Poste : 8844
Télec. : 514 288-4776
robert.downer@desjardins.com

CARACTÉRISTIQUES / HIGHLIGHTS

Immeuble commercial situé dans un secteur mixte (commercial et résidentiel) dans les limites de la municipalité de Saint-Marcel. La propriété est en front sur la rue Principale. Idéal pour bureaux de professionnels, cliniques, dépanneur ou conversion semi-commerciale. / Commercial property located in a mixed neighbourhood (residential and commercial) within the limits of the municipality of Saint-Marcel. The property is fronting the Taché East Road. Ideal for professional offices, medical clinic, convenience store or conversion into semi-commercial property.

Bâtiment de deux étages plus sous-sol non-aménagé. Construit en 1966 et rénové au cours des dernières années. Bon état d'entretien. / Two storey building with a non-finished basement. Erected in 1966 and renovated along the past years. In good condition.

Dans le cadre de la vente, la caisse populaire Desjardins des Hautes-Terres demeurera locataire d'un local de ± 300 pieds carrés au rez-de-chausée et ce, pour une durée de 5 ans + options. / The Caisse populaire Desjardins des Hautes-Terres will continue to occupy as a tenant in the building, an area of ± 300 square feet on the ground floor for a 5-Year Term + options.

PLAN DE SITUATION / LOCATION MAP



DESCRIPTION

Terrain

- Numéro de lot et cadastre: Lot 27-P du Rang 6 du cadastre officiel du Canton Arago, circonscription foncière de l'Islet
- Dimensions: 132.6' X 367.3'
- Superficie: 49,300 pi.ca.
- Une servitude de passage en faveur de la municipalité semble affecter le terrain, car un garage appartenant à la municipalité est implanté à l'arrière du site.

Bâtiment

Superficies (pieds carrés)	Brutes
• Rez-de-chaussée:	1,386
• Étage	1,326
• Total hors-sol:	2,712
• Sous-sol:	1,326
• Total hors-tout:	4,038

- Murs extérieurs: acier
- Fondations: béton
- Charpente: bois
- CVAC: plinthes, convecteurs électriques et système de climatisation centrale pour le rez-de-chaussée et une partie de l'étage (thermopompe)

Zonage

- # Zone: 5-MI (mixte)
- Usages permis: commercial et résidentiel

DESCRIPTION

Land

- Lot number and cadastre: Lot 27-P, Rang 6 of the official cadastre of Arago Township, L'Islet municipal circumscription
- Dimensions: 132.6' X 367.3'
- Area: 18 226 sq.ft.
- An easement of way seems to affect the lot, since a garage belonging to the municipality is implanted towards the end of the lot.

Building

Areas (square feet)	Gross
• Ground floor:	1 386
• 2nd Floor	1 326
• Total above ground:	2 712
• Basement:	1 326
• Total:	4 038

- Exterior walls: steel
- Foundations: concrete
- Frame: wood
- HVAC: electric convectors and baseboards, with central air conditioning system for the ground floor and part of the second floor (heatpump)

Zoning

- Zone #: 5-MI (mix)
- Permitted uses: commercial and residential

ÉVALUATION MUNICIPALE

Rôle foncier	2008 – 2009 – 2010
Terrain	3,900 \$
Bâtiment	162,200 \$
Total	166,100 \$
Facteur comparatif	1.19
Valeur uniformisée	197,659 \$

*Évaluation à réviser en 2011 en fonction du prix de vente et afin d'exclure la valeur de certains équipement bancaires.

Taxes municipales 2009	3,195 \$
Taxes scolaires 2008 – 2009	566 \$
Total des taxes	3,761 \$

MUNICIPAL ASSESSMENT

Real Estate Roll	2008 – 2009 – 2010
Land	\$ 3 900
Building	\$ 162 200
Total	\$ 166 100
Comparative factor	1.19
Standardized Value	\$ 197 659

*Assessment to be revised in 2011 in accordance with sale price and to exclude the value of certain banking equipment.

2009 Municipal Taxes	\$ 3 195
2008 – 2009 School Taxes	\$ 566
Total Taxes	\$ 3 761

37, rue Principale, Saint-Marcel
Données financières / Financial Data

Locataire / Tenant	Superficie / Area	Loyer/Rent	
	en pi ca ⁽¹⁾ in sq.ft. ⁽¹⁾	\$/pi ca \$/sq.ft.	Total/an Total/Year
REVENUS / INCOME			
1- Caisse populaire Desjardins des Hautes-Terres			
Loyer brut (toutes dépenses comprises) proposé par le vendeur - Bail de 5 ans + options / Suggested Gross Rent (operating expenses included) by the Vendor - 5-Year Term + options	300	\$20,00	6 000 \$
2- Espace vacant (rdc) disponible à l'acheteur / Vacant space (grnd floor) available to the Purchaser			
Loyer brut potentiel (toutes dépenses comprises) incluant l'utilisation du sous-sol / Potential Gross Rent (operating expenses included) including use of the basement	1086	\$12,00	13 032 \$
3- Espace vacant (étage) disponible à l'acheteur / Vacant space (2nd floor) available to the Purchaser			
Loyer brut potentiel (toutes dépenses comprises) / Potential Gross Rent (operating expenses included)	1326	\$6,00	7 956 \$
Total	2 712	7,02 \$	19 032 \$

Recouvrements des frais d'exploitation / Recovery of Operating Expenses - \$

REVENU BRUT POTENTIEL TOTAL / TOTAL POTENTIAL GROSS INCOME 19 032 \$

DÉPENSES D'EXPLOITATION / OPERATING EXPENSES	\$/pi.ca. loc. ⁽²⁾	% RBT	Total/an
	\$/lease sq.ft. ⁽²⁾	% TGI	Total/Year
Taxes foncières normalisées - année 2009 / Standardized 2009 Real Estate Taxes ⁽³⁾	0,59 \$	8,4%	1 606 \$
Taxes scolaires normalisées - année 2008-2009 / Standardized 2008 - 2009 School Taxes ⁽³⁾	0,10 \$	1,5%	284 \$
Électricité / Electricity	1,78 \$	25,4%	4 837 \$
Assurances normalisées / Standardized Insurance	0,40 \$	5,7%	1 085 \$
Entretien et réparations normalisées / Standardized Maintenance and Repair	0,75 \$	10,7%	2 034 \$
Déneigement et entretien paysager / Snow Removal and Landscaping	0,44 \$	6,3%	1 194 \$
Total	4,07 \$	58,0%	11 039 \$

REVENU NET NET NORMALISÉ / STANDARDIZED NET NET RENT 7 993 \$

NOTES

(1) Superficies brutes / Gross areas

(2) Taux calculés sur la superficie brute hors-sol de l'immeuble. / Rates calculated on the above-ground gross building area.

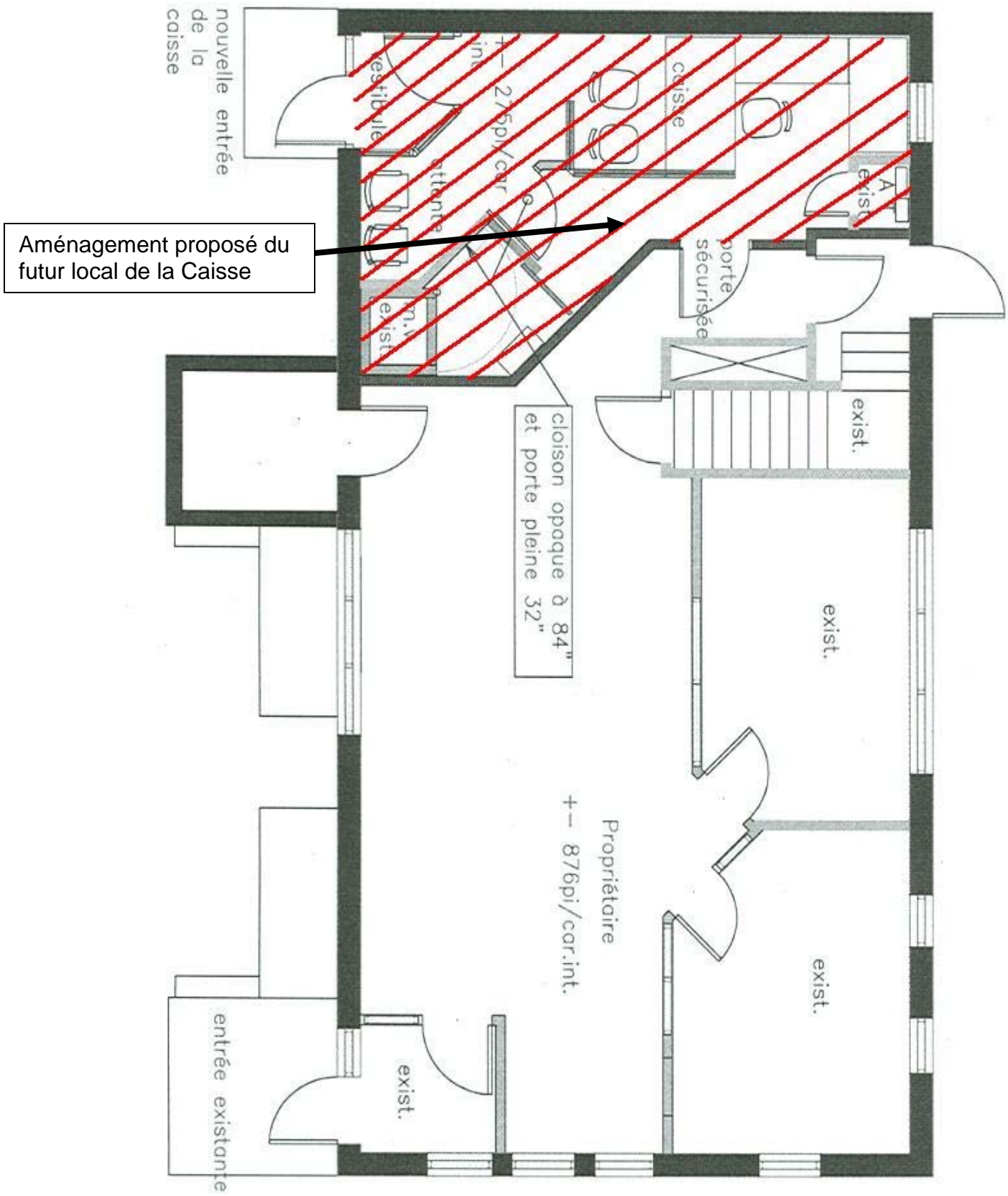
(3) Taxes municipales et scolaires normalisées en fonction d'une évaluation municipale révisée au prix de vente et afin d'exclure la valeur de certains équipements bancaires présentement portés au rôle. Le montant total des taxes municipales et scolaires pour 2009 (avant révision) est de 3,761 \$ (basé sur une valeur municipale actuelle de 197,659 \$). / Realty municipal and school taxes are stabilized in accordance with a taxable value revised to the sale price and to exclude the value of certain bank equipment deposited for the current roll. Realty and School Taxes for 2009 (before revision) are 3 761\$ (based on the actual municipal value of 197 659 \$).

PHOTOGRAPHIES / PHOTOGRAPHS



Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire sa propre vérification diligente. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.

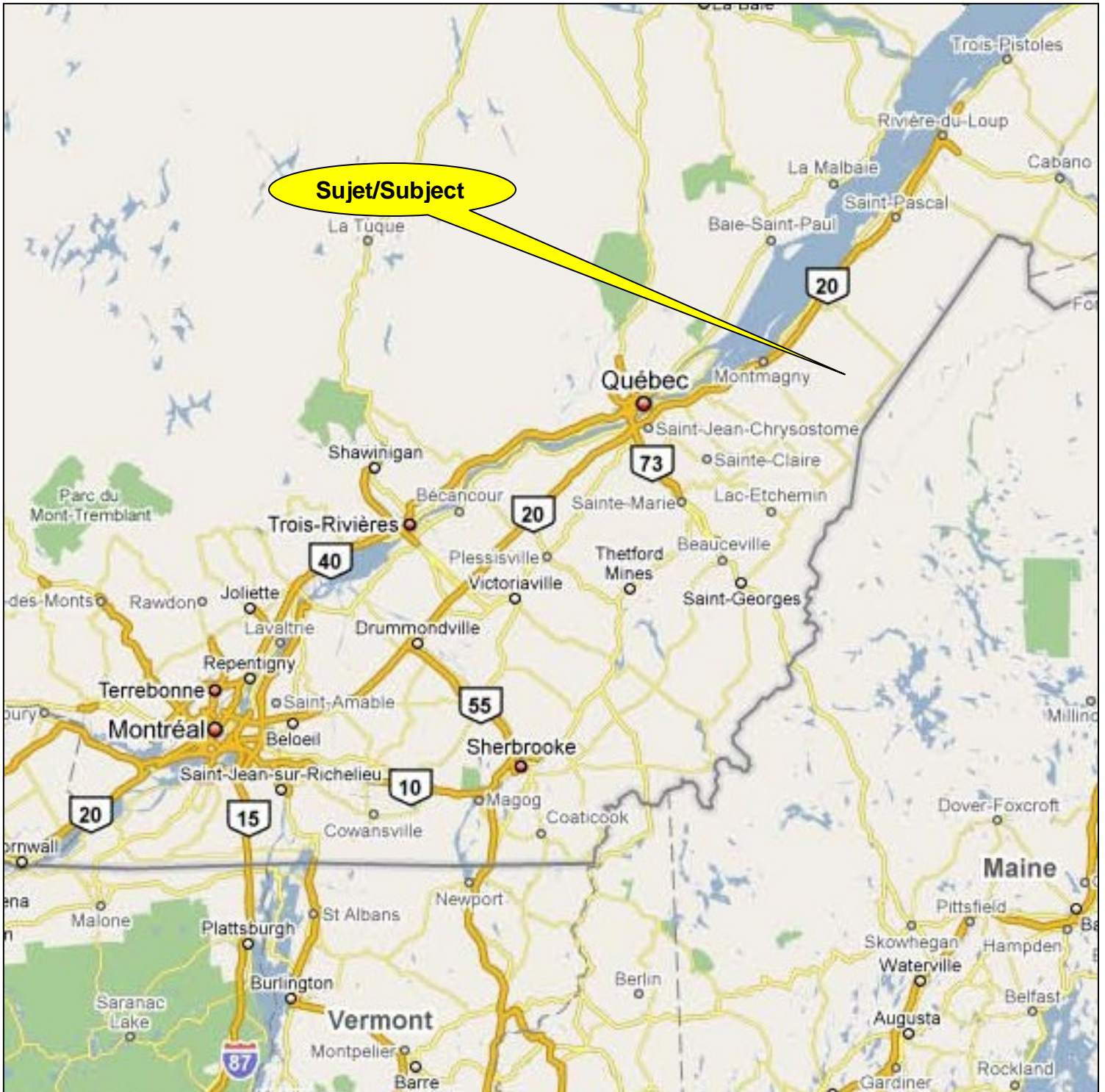
PLAN DE RÉAMÉNAGEMENT PROPOSÉ / PROPOSED MODIFICATION SKETCH



Rue Principale

Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire sa propre vérification diligente. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.

PLAN RÉGIONAL / REGIONAL PLAN



Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire sa propre vérification diligente. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.