

IMMEUBLE COMMERCIAL
COMMERCIAL PROPERTY

628, avenue Grande-Île
Salaberry-de-Valleyfield (Québec)



VENDU

Robert Downer
Fédération des caisses Desjardins du Québec
Groupe conseil Immobilier - caisses
Tél. : 514- 281-7000 Poste : 8844
Tél. : 1 (866) 866-7000 Poste : 8844
Télé. : 514-288-4776
robert.downer@desjardins.com

CARACTÉRISTIQUES /
HIGHLIGHTS

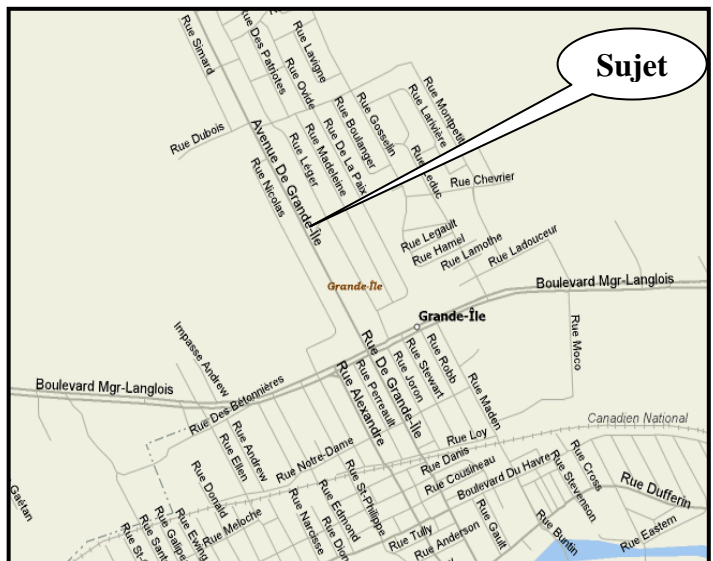
Propriété en front sur l'avenue Grande-Île, au coin nord-est de la rue des Rossignols au nord du boulevard Mgr-Langlois, dans la ville de Salaberry-de-Valleyfield. Bonne localisation, à proximité du boulevard Mgr-Langlois, l'une des principales artères. Idéal pour commerce de voisinage et/ou bureaux de professionnels./ Property fronting on Grande-Île Avenue, at the corner of des Rossignols Street, at the nord of Mgr-Langlois Boulevard, in the City of Salaberry-de-Valleyfield. Good location, near Mgr-Langlois Boulevard, a main artery. Ideal for a neighbourhood commerce and/or professional offices.

Bâtiment d'un étage plus sous-sol fonctionnel, aménagé et fenêtré. Construit en 1996. Bon état d'entretien. / One-storey building plus functional and finished basement with windows. Built in 1996. Good condition.

L'immeuble est vacant et libre à l'acheteur, à l'exception des espaces des guichets automatiques qui feront l'objet d'une cession-bail. / The property is vacant except for the automatic teller machine space which is part of a leaseback.

Vaste stationnement à l'avant et sur le côté./ Ample front and side parking.

PLAN DE SITUATION /
LOCATION MAP



628, avenue Grande-Île, Salaberry-de-Valleyfield (Québec)

DESCRIPTION

Terrain

- Lot numéro : 65-303 du cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Cécile.
- Superficie : 28,229.4 pieds carrés.

Bâtiment

| | |
|----------------------|--------------------|
| - Superficie brute : | |
| R.d.c. | 3,179 pi ca |
| Sous-sol | <u>3,333 pi ca</u> |
| Total | 6,512 pi ca |

- Murs extérieurs : briques.
- Fondations : béton.
- Charpente : acier.
- Système central de chauffage, ventilation et climatisation comprenant : éléments électriques de réchauffage, ventilateurs, refroidisseurs et compresseurs, conduites de diffusion d'air et diffuseurs dans les plafonds. Chauffage d'appoint par plinthes électriques au sous-sol.

Zonage

- Zone : RD-37
- Usages : commercial et résidentiel.

DESCRIPTION

Land

- Lot number 65-303 of the Official Cadastre of the Parish of Sainte-Cécile.
- Area: 28,229.4 square feet.

Building

| | |
|---------------|----------------------|
| - Gross Area: | |
| Ground Floor | 3,179 sq. ft. |
| Basement | <u>3,333 sq. ft.</u> |
| Total | 6,512 sq. ft. |

- Exterior walls: brick.
- Foundation: concrete.
- Frame: steel.
- Combined HVAC system: electric heaters, ventilators, coolers and compressors, diffusion ducts and ceiling air diffusers. Basement electric baseboard heaters.

Zoning

- Zone: RD-37
- Uses: Commercial and residential.

EVALUATION MUNICIPALE

Rôle foncier 2005-2006-2007

| | |
|----------|------------------|
| Terrain | \$40,100 |
| Bâtiment | <u>\$620,100</u> |
| Total | \$660,200 |

* Évaluation à réviser afin d'exclure la valeur de certains équipements bancaires portés au rôle.

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Taxes municipales 2006 | \$14,187.40 |
| Taxes scolaires 2006-2007 | \$2,310.70 |

MUNICIPAL ASSESSMENT

Real Estate Triennial Roll 2005-2006-2007

| | |
|----------|------------------|
| Land | \$40,100 |
| Building | <u>\$620,100</u> |
| Total | \$660,200 |

* Assessment to be revised to exclude certain bank equipment inscribed on the roll.

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Municipal Taxes 2006 | \$14,187.40 |
| School Taxes 2006-2007 | \$2,310.70 |

628, avenue de Grande-Île, Salaberry-de-Valleyfield
Données financières / Financial Data

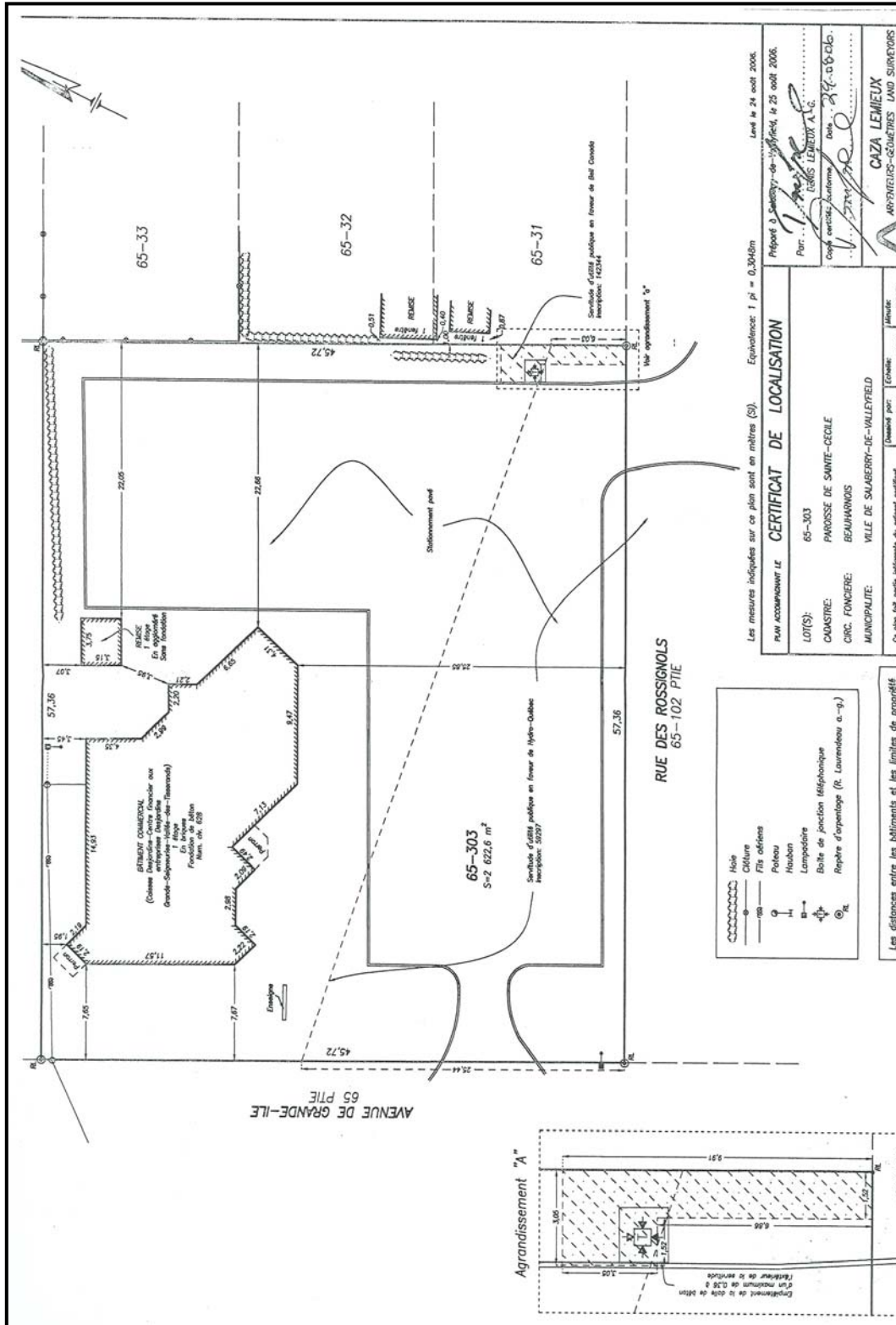
| Local | Échéance / Term | Locataire / Tenant | Superficie / Area | | Loyer/Rent |
|---|-----------------|--------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | | | en pi ca ¹ In Sq.Ft. | \$/pi ca \$/Sq.Ft. | Total/an Total/Year |
| REVENU BRUT POTENTIEL / GROSS POTENTIAL INCOME | | | | | |
| <i>(Base nette nette/Net net basis)</i> | | | | | |
| Rez-de-chaussée / Ground floor | | | 2 714 | \$11,00 | \$29 854 |
| Sous-sol / Ground Floor | | | 2 868 | \$5,50 | \$15 774 |
| | | | TOTAL | 5 582 | \$45 628 |
| PLUS : Recouvrement des frais d'exploitation / Recovry of Operating Expenses | | | | | \$31 452 |
| REVENU BRUT POTENTIEL / GROSS POTENTIAL INCOME | | | | | \$77 080 |
| DÉPENSES D'EXPLOITATION / OPERATING EXPENSES | | | | | |
| | | | \$/pi.ca. h.s. ² | % RBE | |
| | | | \$/Sq.Ft.a.g. ² | % EGI | |
| Taxes foncières mun. et scol. / Mun. Real Estate and School Taxes ⁽³⁾ | | | \$1,79 | 13,0% | \$10 005 |
| Assurances / Insurance | | | \$0,28 | 2,1% | \$1 588 |
| Électricité et chauffage / Electricity & Heating | | | \$1,90 | 13,8% | \$10 621 |
| Entretien et réparations / Maintenance & Repairs | | | \$1,00 | 4,6% | \$3 535 |
| Entretien paysager / Lanscaping | | | \$1,00 | 2,0% | \$1 510 |
| Déneigement / Snow removal | | | \$1,00 | 5,4% | \$4 193 |
| | | | TOTAL | \$5,63 | 68,9% |
| REVENU NET NET POTENTIEL / POTENTIAL NET NET INCOME | | | | | \$45 628 |

NOTES

- (1) Superficie brute locative, c'est-à-dire excluant les puits d'escaliers et murs extérieurs. / Gross locative Area, without staircases and exterior walls.
(2) Taux calculé sur la superficie brute locative / Rate calculated on total gross locative area.
(3) Taxes foncières municipales et scolaires pour 2006 normalisées en fonction d'une évaluation municipale révisée afin d'extraire du rôle la valeur de certains équipements bancaires imposables. Les taxes foncières municipales réelles pour 2006 sont de \$14,187.40 et les taxes foncières scolaires estimées pour 2006-2007 sont de \$2,310.70. / 2006 municipal real estate and school taxes stabilised following a revision to subtract from the roll value the portion attributable to certain taxable banking equipment. The 2006 municipal realty taxes are at \$14,187.40 and school taxes for 2006-2007 are estimated at \$2,310.70.

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 D'IMPLANTATION SITE 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.

PHOTOGRAPHIES ADDITIONNELLES
ADDITIONAL 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.