

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE / COMMERCIAL PROPERTY FOR SALE

145, chemin de la Traverse
Saint-Ignace-de-Loyola (Québec)



CARACTÉRISTIQUES / HIGHLIGHTS

Immeuble commercial localisé sur le chemin de la Traverse (Route 158) au cœur de la municipalité de Saint-Ignace-de-Loyola; secteur composé de propriétés résidentielles et commerciales. Étant localisé sur la route donnant accès au traversier reliant les rives Saint-Ignace à Sorel-Tracy, l'immeuble bénéficie d'une bonne visibilité et est facilement accessible. À quelques minutes seulement du centre-ville de Berthierville et de l'Autoroute 40. / Commercial property located on de la Traverse Road (Road 158) in the heart of Saint-Ignace-de-Loyola Municipality; sector composed of residential and commercial properties. Being located on the Road giving access to the ferry linking Saint-Ignace and Sorel-Tracy banks, the property benefits of a good visibility and is easily accessible. Only minutes away from Berthierville Downtown area and Highway 40.

Bâtiment de 3 470 pieds carrés sur 1 niveau, sans sous-sol, sur un terrain de 26 255 pieds carrés. Construit en 1965, le bâtiment a été agrandi une première fois en 1983 et réaménagé au complet avec un deuxième agrandissement en 1993. L'immeuble bénéficie d'un bon état d'entretien et le vendeur s'engage à remplacer, dès le printemps, le recouvrement de la toiture (infiltrations d'eau). / One-storey 3,470 square feet building, without a basement, on a 26 289 square feet lot. Built in 1965, the building was first extended in 1983 and refurbished completely with the second extension in 1993. The property benefits from a good state of maintenance and the Vendor will replace, at spring time, the roof covering (leaking roof).

L'immeuble est libre et disponible à l'acheteur à l'exception de l'aire de services automatisés (guichet automatique - ± 300 pi.ca.) dont le vendeur (Caisse Desjardins de D'Autray) demeurera locataire en vertu d'une cession-bail de 5 ans + options. Idéal pour acheteur occupant (commerces ou bureau de professionnels) ou bien investisseur. / The property is vacant and available to the Purchaser except for the Automated Teller Machine Area (ATM - ± 300 sq.ft.) which the Vendor (Caisse Desjardins de D'Autray) will remain as a tenant in virtue of a 5-Year + options Sale-Leaseback. Ideal for an occupying purchaser (commercial or professional offices) or an investor.

PRIX REVISÉ / REVISED PRICE

220 000 \$

Robert Downer

Fédération des caisses Desjardins du Québec

Direction Transactions immobilières

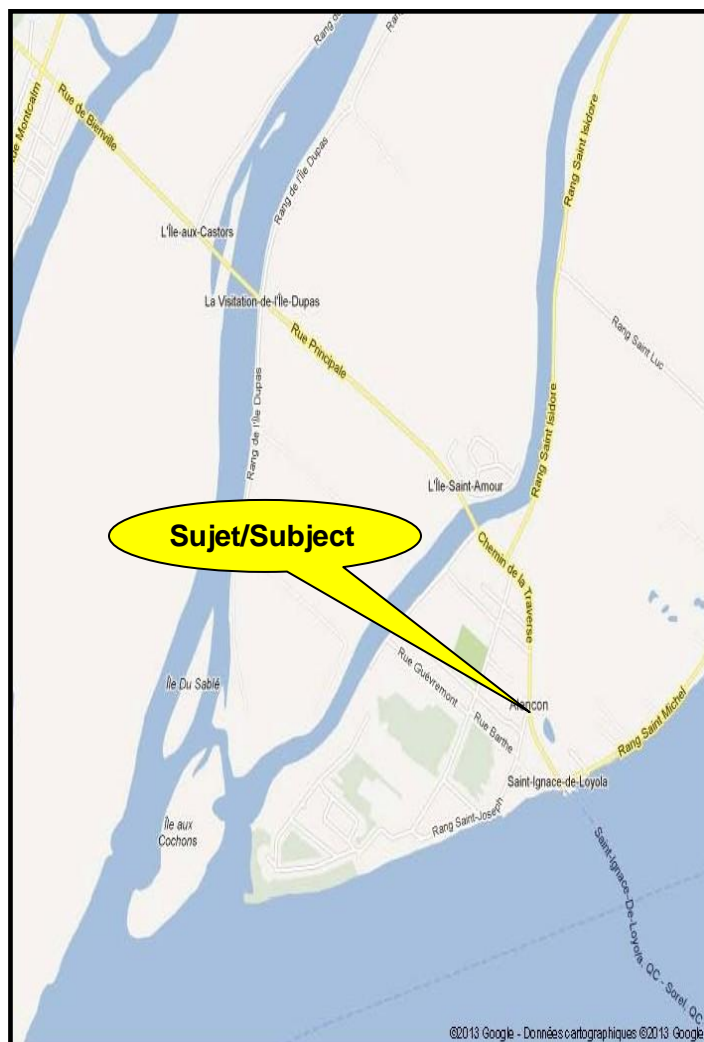
Tél. : 1 866 866 - 7000 Poste : 8844

Tél. : 514 281 - 7000 Poste : 8844

Télé. : 514 288 - 4776

robert.downer@desjardins.com

PLAN DE SITUATION / LOCATION MAP



DESCRIPTION

Terrain

- Numéro de lot : Partie du lot 39, Paroisse de La Visitation (Île Dupas), circonscription foncière de Berthier.
- Dimensions: ± 140,0' x 191,8' irr.
- Superficie: 26 255 pi.ca.
- Nombre d'espaces de stationnement: ± 27

Bâtiment

Superficies brutes – À partir des murs extérieurs (pieds carrés)

- Rez-de-chaussée: 3 470
- Total hors-sol: 3 470
- Sous-sol: 0
- Total: 3 470

- Murs extérieurs: Brique et acier émaillé.
- Fondations: Béton.
- Charpente: Béton, blocs de béton et bois.
- CVAC: Système central électrique de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites et unités sur le toit. Chauffage d'appoint par plinthes électriques.

Services

Aqueduc et égouts municipaux.

Zonage

- # Zone: CB-1
- Usages permis: Services professionnels, services communautaires, services médicaux ou sociaux et habitation.

Liste partielle des documents disponibles

- Certificat de localisation (Août 2010);
- Rapport environnemental de type phase I (Juillet 2010).

ÉVALUATION MUNICIPALE

Rôle foncier	2012-2013-2014
Terrain	43 600 \$
Bâtiment	333 200 \$
Total	376 800 \$
Facteur comparatif	1,16
Valeur uniformisée	437 088 \$
Taxes municipales 2013	3 208 \$
Taxes scolaires 2012 – 2013	862 \$
Total des taxes	4 070 \$

* La valeur municipale devra être révisée afin d'exclure la valeur de certains équipements bancaires comptabilisés au rôle, suite au départ de la Caisse. De plus, nous recommandons à ce que l'acheteur conteste la valeur déposée lors du prochain rôle d'évaluation (2015) afin de refléter le prix d'achat de l'immeuble.

DESCRIPTION

Land

- Lot number and cadastre: Part of lot 39, De La Visitation Parish, registration division of Berthier.
- Dimensions: ± 140.0' x 191.8' irr.
- Area: 26,255 sq.ft.
- Number of parking spaces: ± 27

Building

Gross areas – From outside walls (square feet)

- Ground floor: 3,470
- Total above ground: 3,470
- Basement: 0
- Total: 3,470

- Exterior walls: Brick and enamelled steel.
- Foundations: Concrete.
- Frame: Concrete, concrete blocks and wood.
- HVAC: Electric central system of heating, ventilation and air conditioning with distribution of the air by conducts and units on the roof. Auxiliary heating by electric baseboards.

Services

Municipal aqueduct and sewers.

Zoning

- Zone # : CB-1
- Permitted uses: Professional services, community services, medical or social services and and housing.

Partial list of the available documents

- Certificate of location (August 2010);
- Phase I Environmental Report (July 2010).

MUNICIPAL ASSESSMENT

Real Estate Roll	2012-2013-2014
Land	\$ 43,600
Building	\$ 333,200
Total	\$ 376,800
Comparative factor	1.16
Standardized Value	\$ 437,088
2012 Municipal Taxes	\$ 3,208
2012-13 School Taxes	\$ 862
Tax Total	\$ 4,070

* The municipal value should be revised to exclude the value of certain banking equipment included in the roll, following the move of the Caisse. Also, we recommend that the Purchaser contests the value of the next triennial roll (2015) to reflect the purchase price.

Locataire / Tenant	Superficie ⁽¹⁾ / Area ⁽¹⁾	Loyer/Rent	
	en pi ca in sq.ft.	\$/pi ca \$/sq.ft.	Total/an Total/Year
REVENUS / INCOME			
1- Loyer potentiel sur une base nette nette / Potential Net Net Base Rent			
Vacant / Vacant	3 470	8,00 \$	27 760 \$
Total	3 470	8,00 \$	27 760 \$
Recouvrements des frais d'exploitation / Recovery of Operating Expenses			21 779 \$
REVENU BRUT TOTAL / TOTAL GROSS INCOME			49 539 \$
DÉPENSES D'EXPLOITATION / OPERATING EXPENSES			
	\$/pi.ca. loc. \$/lease sq.ft.	% RBT % TGI	Total/an Total/Year
Taxes foncières normalisées 2013 / Standardized 2013 Real Estate Taxes ⁽²⁾	0,67 \$	4,7%	2 318 \$
Taxes scolaires normalisées 2012-2013 / Standardized 2012-2013 School Taxes ⁽²⁾	0,15 \$	1,1%	531 \$
Électricité 2011-2012 / 2011-2012 Electricity	3,19 \$	22,3%	11 058 \$
Assurances normalisées / Standardized Insurance	0,30 \$	2,1%	1 041 \$
Entretien et réparations normalisés / Standardized Maintenance and Repairs	1,15 \$	8,1%	3 991 \$
Déneigement et entretien paysager / Snow Removal and Landscaping	0,82 \$	5,7%	2 840 \$
Total	6,28 \$	44,0%	21 779 \$
REVENU NET NET NORMALISÉ / STANDARDIZED NET NET RENT			27 760 \$

NOTES

(1) Superficies brutes (à partir des murs extérieurs) / Gross areas (from outside walls).

(2) Taxes municipales et scolaires normalisées en fonction d'une évaluation municipale révisée au prix de vente et afin d'exclure la valeur des équipements bancaires portés au présent rôle. Le montant total des taxes municipales et scolaires pour 2013 (avant révision) est de 4 070 \$ (basé sur une valeur municipale taxable de 376 800 \$). / Realty municipal and school taxes are stabilized in accordance with a taxable value revised to the sale price and to exclude the value of the bank equipment deposited for the current roll. Realty and school taxes for 2012 (before revision) are \$ 4,070 (based on the actual uniformed municipal value of \$ 376,800).

PHOTOGRAPHIES

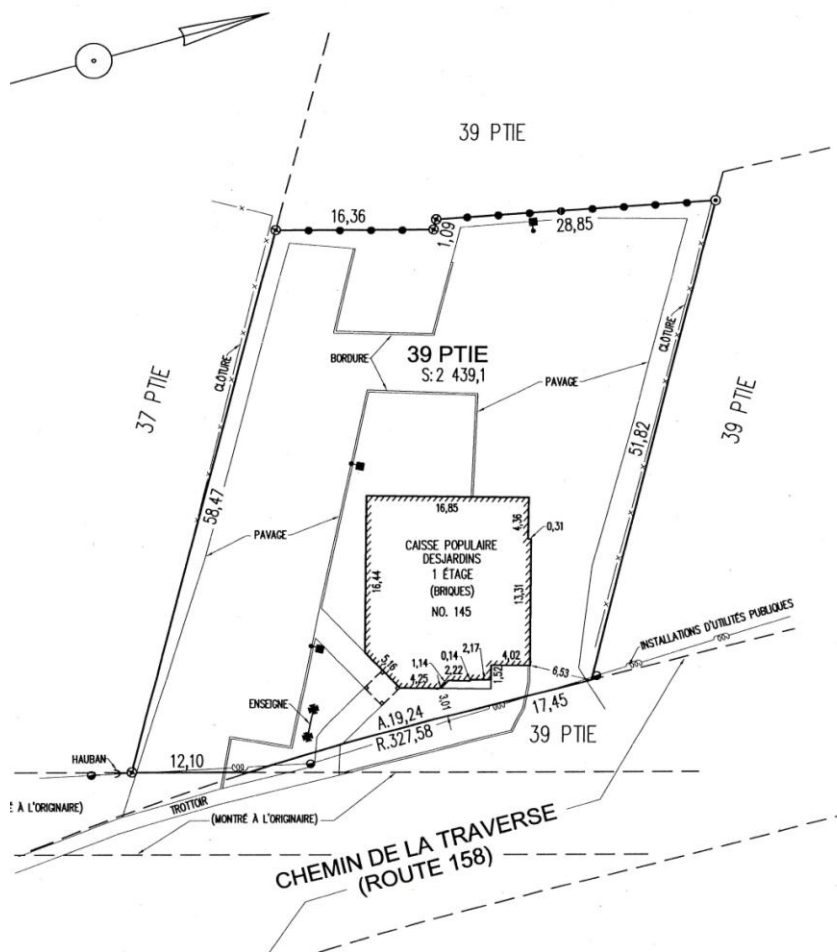


Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.

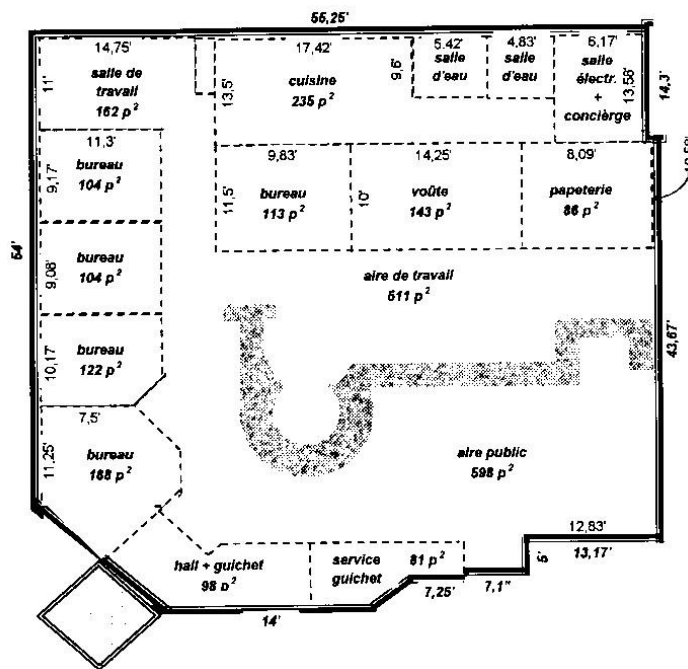
PHOTOGRAPHIES / PHOTOGRAPHS



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



AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR / INTERIOR LAYOUT



CHEMIN DE LA TRAVERSE

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

