

## IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE / COMMERCIAL PROPERTY FOR SALE

1268, rue Prospect  
Sherbrooke (Québec)



# VENDU

**Robert Downer**

Fédération des caisses Desjardins du  
Québec

Direction Stratégie immobilière

Tél. : 1 866 866 - 7000 Poste : 8844

Tél. : 514 281 - 7000 Poste : 8844

Téléc. : 514 288 - 4776

robert.downer@desjardins.com

www.desjardins.com/immobilier

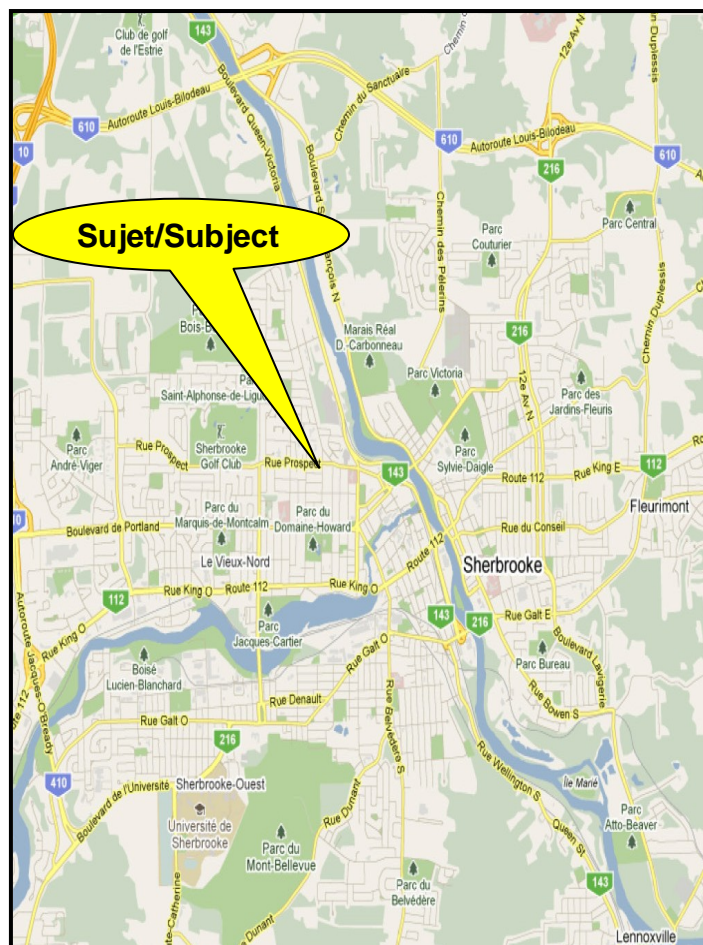
### CARACTÉRISTIQUES / HIGHLIGHTS

Immeuble à bureaux situé dans le secteur du vieux nord de Sherbrooke. Secteur principalement résidentiel développé à près de 100 % où l'on retrouve les services tels que dépanneurs, écoles et loisirs à proximité. L'immeuble est facile d'accès étant situé à l'angle des rues Prospect et Ontario. Idéal pour garderie, conversion en habitation, clinique médicale\* ou bureaux de professionnels\*, *moyennant un changement de zonage\**. / Office building located in the old north area of Sherbrooke. Mainly residential area, which is almost 100 % developed where you can find services such as convenience stores, schools and recreational. The property is at the crossing of Prospect and Ontario streets and is easily accessible. Ideal for a daycare center, residential conversion, medical clinic\* or professional offices\* *with a zoning modification\**.

Bâtiment de 3 630 pieds carrés au rez-de-chaussée avec sous-sol partiellement fenêtré de 2 025 pieds carrés. Construit en ± 1973 et rénové au cours des années. Excellent état d'entretien. / Building of 3 630 square feet on the ground floor area plus a partially windowed basement of 2 025 square feet. Built in ± 1973 and renovated along the years. Great state of maintenance.

L'immeuble sera libre et disponible à l'acheteur vers le mois de septembre 2011. / The property will vacant and available to the purchaser near September 2011.

### PLAN DE SITUATION / LOCATION MAP



## DESCRIPTION

**Terrain**

- Numéro de lot et cadastre: 1 048 327 du Cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke.
- Dimensions: ± 196' X 121'
- Superficie: 23 568 pi.ca.
- Nombre d'espaces de stationnement: ± 35

**Bâtiment**

Superficies brutes (pieds carrés)

- Rez-de-chaussée: 3 630
- Total hors-sol: 3 630
- Sous-sol: 2 025
- Total: 5 655
- Murs extérieurs: Pierre.
- Fondations: Béton.
- Charpente: Blocs de béton.
- CVAC: Système central de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites. Chauffage d'appoint par plinthes électriques.

**Zonage en vigueur**

- # Zone: HF36
- Usages permis: Institution bancaire, habitations de 1 à 6 unités, garderie.

\* Moyennant un changement de zonage, d'autres utilisations, telles que clinique médicale ou bureaux de professionnels, pourraient possiblement être autorisées par la Ville.

## DESCRIPTION

**Land**

- Lot number and cadastre: 1 048 327 official cadastre of Québec, registration division of Sherbrooke.
- Dimensions: ± 196' X 121'
- Area: 23 568 sq.ft.
- Number of parking spaces: ± 35

**Building**

Gross areas (square feet)

- Ground floor: 3 630
- Total above ground: 3 630
- Basement: 2 025
- Total: 5 655
- Exterior walls: Stone.
- Foundations: Concrete.
- Frame: Concrete block.
- HVAC: Ducted central heating, ventilation and air conditioning system. Auxiliary electric baseboards.

**Zoning in force**

- Zone #: HF36
- Permitted uses: Bank institution, housing of 1 to 6 units apartments, daycare center.

\* With a zoning modification, other uses such as medical clinic or professional offices might be permitted by the City.

## ÉVALUATION MUNICIPALE

Rôle foncier	2010 – 2011 – 2012
Terrain	94 700 \$
Bâtiment	632 200 \$
Total	726 900 \$
Facteur comparatif	1,00
Valeur uniformisée	726 900 \$
Taxes municipales 2011	15 189 \$
Taxes scolaires 2010 – 2011	1 750 \$
Total des taxes	16 939 \$

\* La valeur municipale devra être révisée afin d'exclure la valeur des équipements bancaires comptabilisés au rôle. De plus, nous recommandons à ce que l'acheteur conteste la valeur déposée lors du prochain rôle d'évaluation (2013) afin de refléter le prix d'achat de l'immeuble.

## MUNICIPAL ASSESSMENT

Real Estate Roll	2010 – 2011 – 2012
Land	\$ 94,700
Building	\$ 632,200
Total	\$ 726,900
Comparative factor	1.00
Standardized Value	\$ 726,900
2011 Municipal Taxes	\$ 15,189
2010 -11 School Taxes	\$ 1,750
Tax Total	\$ 16,939

\* The municipal value should be revised to exclude the value of the banking equipment included in the roll. Also, we recommend that the Purchaser contests the value of the next triennial roll (2013) to reflect the purchase price.

Locataire / Tenant	Superficie / Area	Loyer/Rent	
	en pi ca in sq.ft.	\$/pi ca \$/sq.ft.	Total/an Total/Year
<b>REVENUS/ INCOME</b>			
<b>1- Loyer potentiel sur une base nette nette incluant l'utilisation du sous-sol /</b>			
<b>Potential Net Net Base Rent including use of basement</b>			
Vacant / Vacant	3 630	11,00 \$	39 930 \$
<b>Total</b>	<b>3 630</b>	<b>11,00 \$</b>	<b>39 930 \$</b>
<b>Recouvrements des frais d'exploitation / Recovery of Operating Expenses</b>			<b>33 906 \$</b>
<b>REVENU BRUT TOTAL/ TOTAL GROSS INCOME</b>			<b>73 836 \$</b>
<b>DÉPENSES D'EXPLOITATION / OPERATING EXPENSES</b>			
	\$/pi.ca. loc. \$/lease sq.ft.	% RBT % TGI	Total/an Total/Year
Taxes foncières normalisées 2011 / Standardized 2011 Real Estate Taxes <sup>(1)</sup>	2,71 \$	13,3%	9 821 \$
Taxes scolaires normalisées 2010-2011 / Standardized 2010-2011 School Taxes <sup>(1)</sup>	0,45 \$	2,2%	1 628 \$
Électricité / Electricity	3,97 \$	19,5%	14 427 \$
Assurances normalisées / Standardized Insurance	0,42 \$	2,1%	1 527 \$
Entretien et réparations normalisés / Standardized Maintenance and Repairs	0,80 \$	3,9%	2 903 \$
Déneigement et entretien paysager / Snow Removal and Landscaping	0,99 \$	4,9%	3 600 \$
<b>Total</b>	<b>9,34 \$</b>	<b>45,9%</b>	<b>33 906 \$</b>
<b>REVENU NET NET NORMALISÉ/ STANDARDIZED NET NET RENT</b>			<b>39 930 \$</b>

## NOTES

- (1) 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 2011 (avant révision) est de 17 733 \$ (basé sur une valeur municipale actuelle de 726 900 \$). / 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 2011 (before revision) are \$ 17,733 (based on the actual municipal value of \$ 726,900).







CROQUIS DU BÂTIMENT / BUILDING SKETCH

