

IMMEUBLE COMMERCIAL À VENDRE / COMMERCIAL PROPERTY FOR SALE

1531, rue Jacques-Bédard à Québec,
arrondissement de la Haute-St-Charles (Québec)



PRIX REVISÉ / REVISED PRICE

495 000 \$

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
www.desjardins.com/immobilier

CARACTÉRISTIQUES / HIGHLIGHTS

Immeuble commercial localisé sur l'une des artères principales de l'ancienne ville de Lac-Saint-Charles (arrondissement de la Haute-St-Charles à Québec), qui comprends un grand nombre de commerces (bureau de poste, CLSC, épicerie, etc.). Secteur desservi par le réseau de transport en commun et est facilement accessible via l'Autoroute Laurentienne (# 175), donnant ainsi un accès facile au centre-ville de Québec et à différents pôles d'emploi. Secteur qui connait, depuis les dernières années, une forte croissance vu l'expansion urbaine. / Commercial property located on one of the main streets of the prior City of Lac-Saint-Charles (Quebec's district of Haute-Saint-Charles), which has many stores (post office, clinic, grocery store, ect.). Sector served by public transportation and is easily accessible by Laurentienne Highway (# 175) which gives an easy access to downtown Québec and different business polls. Sector that is undergoing, for the part years, a strong demographic growth, caused by urban expansion.

Bâtiment de 4 864 pieds carrés hors-sol avec paliers, en plus d'un sous-sol partiellement aménagé de 2 088 pieds carrés. Construit en 1982, l'immeuble a été agrandi et rénové en 1992 et a subi des travaux de réaménagement il y a environ 5 ans. Immeuble qui a bénéficié d'un entretien soutenu au cours des années. Terrain de 47 280 pieds carrés (± 49 espaces de stationnement). / Building of 4,864 square feet above ground area on levels, plus a partially finished 2,088 square feet basement. Built in 1982, the property was extended and renovated in 1992 and has undergone interior renovations approximately 5 years ago. The property has benefited from regular maintenance and renovations along the years. Land of 47,280 square feet (± 49 parking spaces).

Idéal pour bureaux de professionnels, commerces, garderie ou investisseur. L'immeuble sera libre et disponible à l'acheteur vers le mois de mai 2013 à l'exception de l'aire des services automatisés (± 500 pi.ca.) dont le vendeur (Caisse populaire Desjardins de Charlesbourg) demeurera locataire en vertu d'une cession-bail de 5 ans + options. / Ideal for professional offices, neighbourhood business, daycare or investor. The property will be available to the purchaser near May 2013, with the exception of the automated teller area (± 500 sq.ft.) that the vendor (Caisse populaire Desjardins de Charlesbourg) will maintain as a 5-Year sale-leaseback + options.

PLAN DE SITUATION / LOCATION MAP



DESCRIPTION

Terrain

- Numéro des lots et cadastre: 2 507 554 et 2 507 556 du Cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Québec.
- Dimensions: 170,0' X 278,2'
- Superficie: 47 280 pi.ca.
- Nombre d'espaces de stationnement: ± 49
- Services : Aqueduc, égouts sanitaires et pluviaux

Bâtiment

Superficies brutes – Murs extérieurs (pieds carrés)

- Rez-de-chaussée (à niveaux): ± 4 864
- Total hors-sol: ± 4 864
- Sous-sol: ± 2 088
- Total: ± 6 952

- Murs extérieurs: Enduit d'acrylique, pierre et acier.
- Fondations: Béton.
- Charpente: Bois.
- CVAC: Système central électrique de chauffage, ventilation et climatisation avec distribution de l'air par conduites et unités de toit. Chauffage d'appoint par plinthes électriques.

Zonage

- # Zone: 61320 Mb
- Usages permis: Habitation, commerces (services administratifs, vente au détail, restaurant, etc.), public (éducation et santé) et industriel (artisanale).

Liste partielle des documents disponibles (sur acceptation d'une offre)

- Certificat de localisation (décembre 2012);
- Rapport environnemental Phase I (décembre 2012).

ÉVALUATION MUNICIPALE

Rôle foncier	2013 – 2014 – 2015
Terrain	284 000 \$
Bâtiment	506 000 \$
Total	790 000 \$
Facteur comparatif	1,00
Valeur uniformisée	790 000 \$
Taxes municipales 2013	25 301 \$
Taxes scolaires 2012 – 2013 (base de taxation : 650 000 \$)	1 329 \$
Total des taxes	26 630 \$

* 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, le vendeur procède présentement avec une demande de révision du nouveau rôle (2013-2014-2015) et est en attente des résultats.

DESCRIPTION

Land

- Lots numbers and cadastre: 2507554 and 2507556 of the official cadastre of Québec, registration division of Quebec.
- Dimensions: 170.0' X 278.2'
- Area: 47,280 sq.ft.
- Number of parking spaces: ± 49
- Services: Aqueduct, rain and sanitary sewers

Building

Gross Areas – Outside walls (square feet)

- Ground floor (levels): ± 4,864
- Total above-ground: ± 4,864
- Basement: ± 2,088
- Total: ± 6,952

- Exterior walls: Acrylic covering, stone and steel.
- Foundations: Concrete.
- Frame: Wood.
- HVAC: Ducted electric central heating, ventilation and air conditioning system with rooftop unit. Auxiliary electric baseboards.

Zoning

- Zone # : 61320 Mb
- Permitted uses: Residential, business (administrative, retail, restaurant, ect.), public (education and health) and industrial (rafts).

Partial list of the available documents (with accepted offer)

- Certificate of location (December 2012);
- Phase I environmental report (December 2012).

MUNICIPAL ASSESSMENT

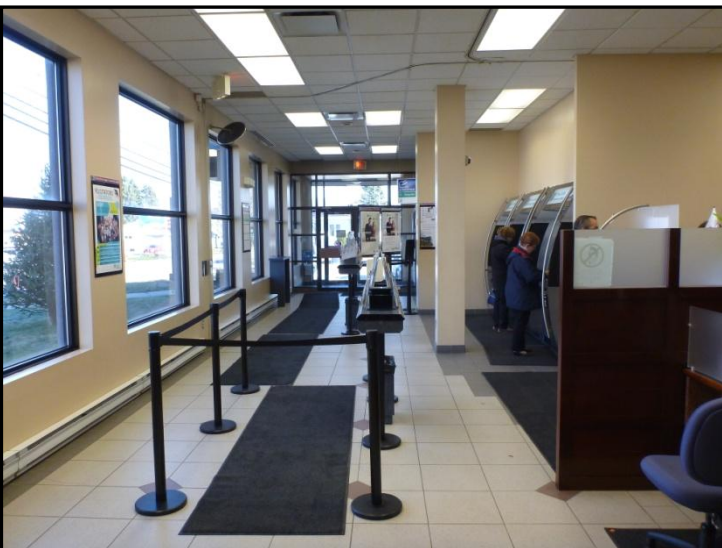
Real Estate Roll	2013 – 2014 – 2015
Land	\$ 284,000
Building	\$ 506,000
Total	\$ 790,000
Comparative factor	1.00
Standardized Value	\$ 790,000
2013 Municipal Taxes	\$ 25 301
2012-13 School Taxes (taxation basis: \$ 650,000)	\$ 1,329
Tax Total	\$ 26 630

* 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, the vendor is proceeding with a revision demand of the new triennial roll (2013-2014-2015) and is awaiting a settlement.

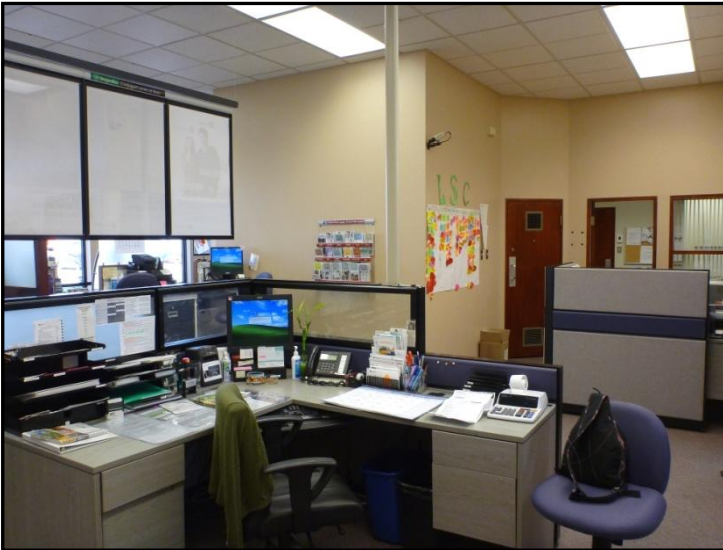
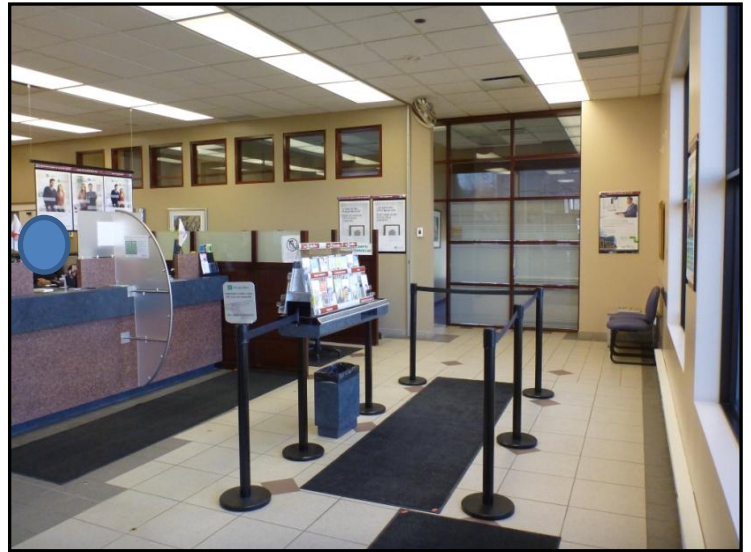
Locataire / Tenant	Superficie / Area ⁽¹⁾		Loyer/Rent	
	en pi ca in sq.ft.		\$/pi ca \$/sq.ft.	Total/an Total/Year
REVENUS / INCOME				
Loyer potentiel sur une base nette / Potential Net Net Base Rent				
Vacant (vers mai 2013) à l'exception de l'aire des services automatisés / Vacant (near May 2013) at the exception of the automated teller area				
Loyer potentiel du rez-de-chaussée (incluant utilisation du sous-sol) / Potential ground floor rent (including use of the basement)				
	4 864		14,00 \$	68 096 \$
Total	4 864		14,00 \$	68 096 \$
Recouvrement des frais d'exploitation / Recovery of Operating Expenses				50 951 \$
REVENU BRUT TOTAL / TOTAL GROSS INCOME				119 047 \$
DÉPENSES D'EXPLOITATION / OPERATING EXPENSES				
		\$/pi.ca. loc. \$/lease sq.ft.	% RBT % TGI	Total/an Total/Year
Taxes foncières normalisées 2013 / 2013 Standardized Real Estate Taxes ⁽²⁾		3,79 \$	15,5%	18 415 \$
Taxes scolaires normalisées 2012-2013 / 2012-2013 Standardized School Taxes ⁽²⁾		0,24 \$	1,0%	1 176 \$
Électricité 2012 / 2012 Electricity		3,81 \$	15,6%	18 528 \$
Assurances normalisées / Standardized Insurance		0,36 \$	1,5%	1 738 \$
Entretien et réparations normalisés / Standardized Maintenance and Repairs		1,41 \$	5,8%	6 852 \$
Déneigement et entretien paysager 2012 / 2012 Snow Removal and Landscaping		0,87 \$	3,6%	4 242 \$
Total		10,48 \$	42,8%	50 951 \$
REVENU NET NET NORMALISÉ / STANDARDIZED NET NET RENT				68 096 \$

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 de certains équipements bancaires portés au présent rôle. Le montant total des taxes municipales et scolaires pour 2013 (avant révision) est de 26 630 \$ (basé sur une valeur municipale présente de 790 000 \$). / Realty municipal and school taxes are stabilized in accordance with a taxable value revised to the sale price and to exclude the value certain bank equipment deposited for the current roll. Realty and school taxes for 2013 (before revision) are \$ 26,630 (based on the actual municipal value of \$ 790,000).



PHOTOGRAPHIES / PHOTOGRAPHS

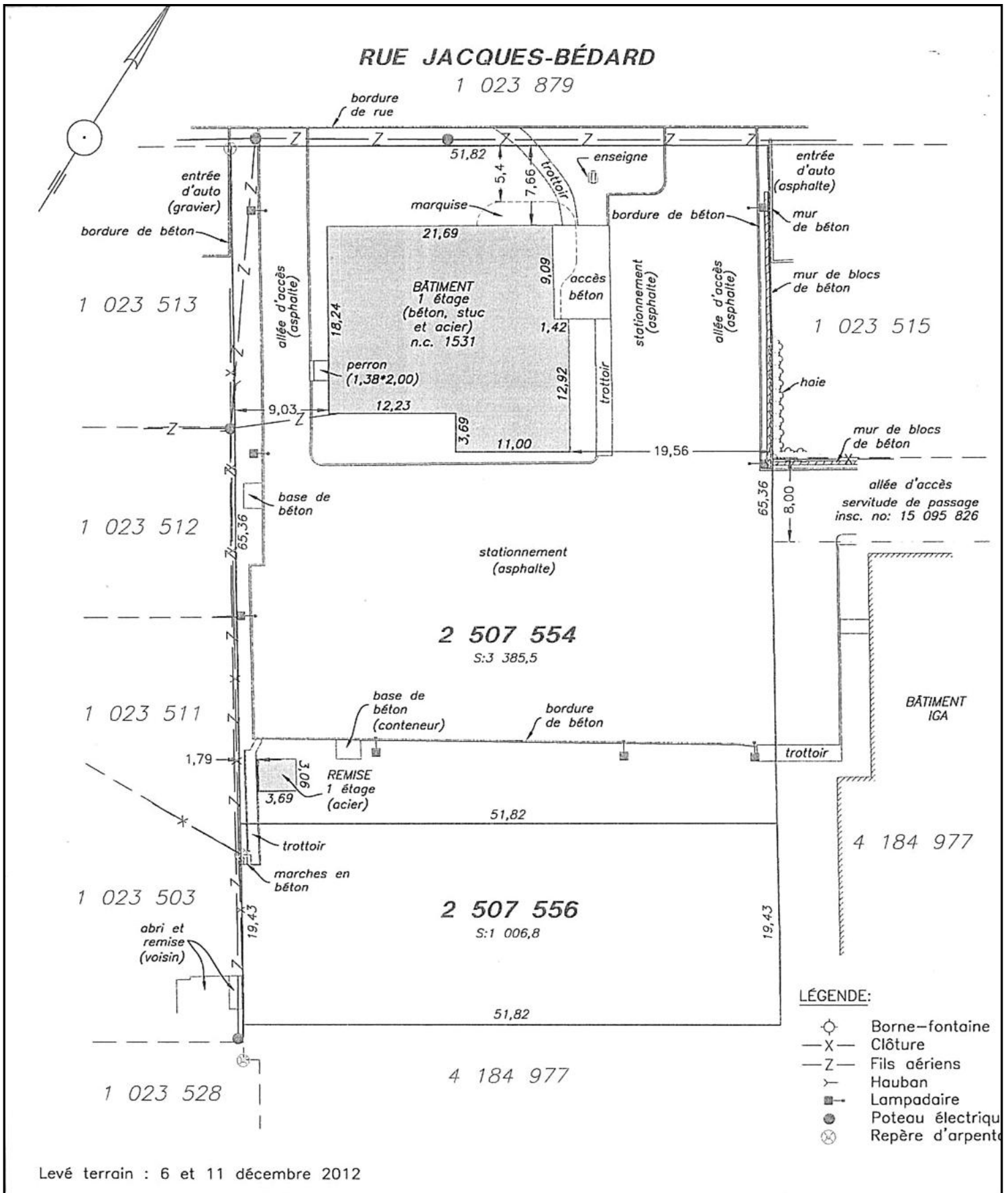


Les informations contenues dans ce dépliant sont jugées fiables, mais ne sont pas garanties. Tout intéressé devrait faire ses propres vérifications diligentes. / Statements contained herein are considered reliable but are not guaranteed. Prospective buyers are advised to conduct their own due diligence.

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.



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.

