

4-609, Route du Président-Kennedy
Lévis, G6C 1J6



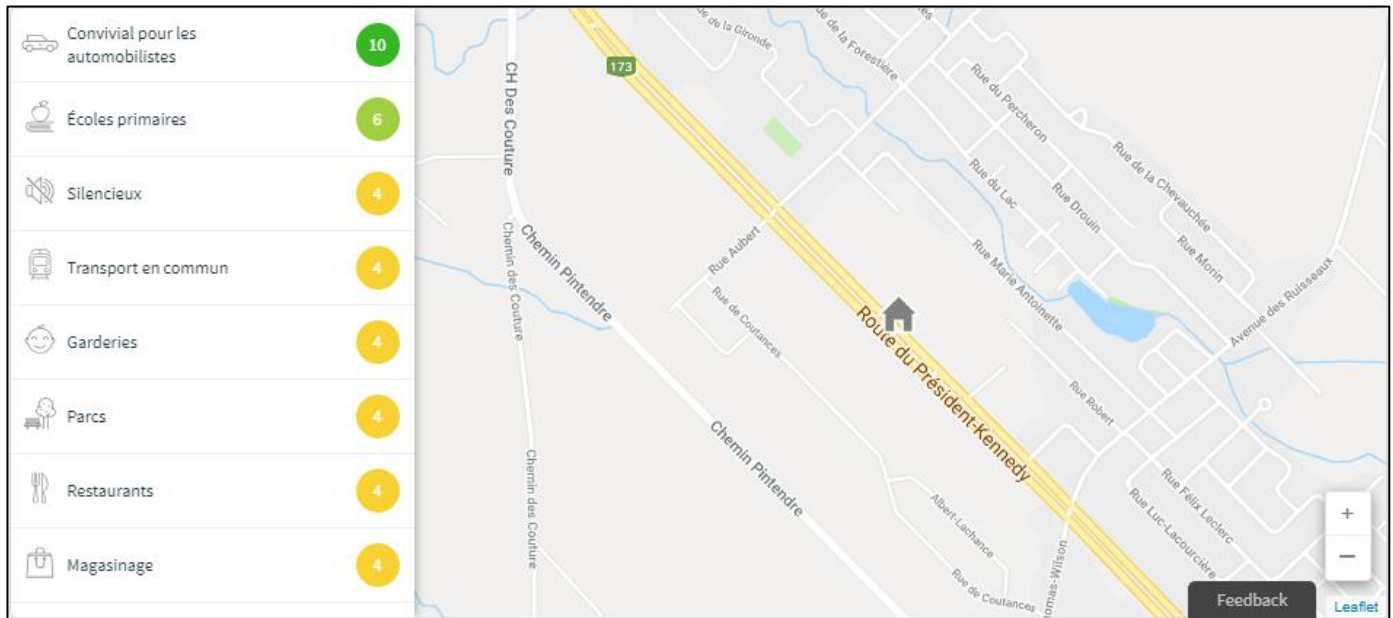
INVESTISSEUR ! Profitez d'une copropriété en très bonne état en plus d'avoir un locataire stable avec un bail de 5 ans et une option de 2 ans.
Loyer d base à 8,00\$ et un loyer additionnel représentant 5,50 \$.

JEAN-FRANÇOIS MORIN
Courtier immobilier inc.
Société par actions d'un courtier immobilier



RE/MAXAvantages
AGENCE IMMOBILIÈRE

9201, Boul. du Centre-Hospitalier
Lévis, Québec, G6X 1L5
Tél : 418-832-1001
info@jeanfrancoismorin.ca



À PROXIMITÉ

- Autoroute 20
- Lac Baie d'Or
- Écoles

ACCESSIBILITÉ

- Autoroute
- Transport en commun

PARC

- Parc du Lac Baie d'Or
- Parc Valéro Les Écart
- Parc Villemay

COMMERCES ET SERVICES

- Dépanneur Pintendre
- Moto Rive-Sud Centre Honda
- Poly-Mag Auto Sport
- Boulangerie Artisanale Michel Gauvin
- Cité Sportive

ÉCOLES PRIMAIRES

- École du Boisé
- École des Moussaillons
- École Pixels

ÉCOLES SECONDAIRES

- École secondaire Pointe-Lévy
- Collège de Lévis
- École secondaire Guillaume-Couture

PROFESSIONNEL/CÉGEP/UNIVERSITÉ

- CFP de Lévis
- Cégep Lévis-Lauzon
- UQAR

MUNICIPALITÉ DE LÉVIS

2175, Chemin du Fleuve

Lévis

G6W 7W9

Tel : 418-839-2002

Courriel : levis@ville.levis.qc.ca

 **Règlement de zonage et de lotissement**
NO RV-2011-11-23
Modifié par : RV-2015-14-21

Grille des spécifications

C2798

Usage principal						Terrain desservi			Bâtiment principal				Implantation							
Usage autorisé	Nombre min. de logement ou de chambre	Nombre max. de logement ou de chambre	Nombre max. de bâtiments en rangée	Superficie min. de plancher (m ²)	Superficie max. de plancher (m ²)	Largeur min. terrain (m)	Profondeur min. terrain (m)	Superficie min. terrain (m ²)	Superficie d'occupation au sol min. (m ²)	Superficie d'occupation au sol max. (m ²)	Hauteur min. étage	Hauteur minimale (m)	Hauteur max. étage	Hauteur maximale (m)	Marge recul avant min. (m)	Marge recul avant max. (m)	Marge recul latéral min. (m)	Marge recul latéral min. (m)	Marge recul arrière min. (m)	Marge recul arrière (%)
C1					7500	30	40	1200	250				2	12	10		3	3		10
C2					7500	30	40	1200	250				2	12	10		3	3		10
C306					500	30	40	1200	250				2	12	10		3	3		10
C310					7500	30	40	1200	250				2	12	10		3	3		10
C315					500	30	40	1200	250				2	12	10		3	3		10
Usage spécifiquement permis						Note Terrain			Note Bâtiment				Note Implantation							
Usage spécifiquement prohibé																				
C109 (vente au détail de pièces de véhicules automobiles et d'accessoires usagés)																				
Note Usage																				
<p>Les usages C204 ou C205 sont autorisés à six endroits dans la zone.</p> <p>L'usage C306 est autorisé à un seul endroit dans la zone. Il doit être sans entreposage extérieur.</p> <p>L'usage C310 est autorisé à un seul endroit dans la zone. Il doit être sans entreposage extérieur.</p> <p>L'usage C315 est autorisé à trois endroits dans la zone. Il doit être sans entreposage extérieur.</p>																				

- Zone assujettie au règlement RV-2011-11-29 sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (P.I.I.A.). Voir la section LXI.

C1 : Commerce au détail et service sans contrainte et sans entreposage extérieur

C2 : Commerce au détail et service avec entreposage extérieur

C306 : Service de soudure

C310 : Grossiste, vente aux enchères et encans

C315 : Construction, démolition, excavation, aménagements extérieurs, émondage et abattage d'arbres

INFORMATIONS GÉNÉRALES	
Prix demandé	269 900 \$
Année de construction	2015
Copropriété	Divise
Quotes-parts des parties communes	12.4 %
Frais de copropriété	339.31 \$ / mois
Numéro de lot commun	3 749 775 Cadastre du Québec
Numéro de lot privatif	5 749 780 Cadastre du Québec
Aire étage	2 000 pi ²
Aire mezzanine	560 pi ²
Total de l'aire	2 560 pi ²
Valeur du terrain	71 700 \$
Valeur du bâtiment	193 900 \$
Évaluation municipale de l'immeuble	265 600 \$
Exercices financiers du rôle municipal	2017-2018-2019
Propriétaires	9344-0790 Québec inc.
Représentants	Gyno Boivin
Adresse des propriétaires	8-613, Route du Président-Kennedy, Lévis, G6C 1J9
Rétribution du courtier collaborateur	2 % achat

ÉTAGE	CÔTÉ SUR LA FACADE	GRANDEUR	HAUTEUR	NOTE
Rez-de-chaussée	Totalité	+/- 2000 pi ²	Hauteur libre 21' Mezzanine 11'	1 porte de garage (14' x 14') Salle d'eau
Mezzanine	Côté droit à l'étage	+/- 600 pi ²	9' hauteur	Bureau

CARACTÉRISTIQUES			
Système d'égouts	Municipalité	Énergie pour le chauffage	Électrique et gaz naturel
Approvisionnement en eau	Municipalité	Mode de chauffage	Plinthe électrique
Fondation	Béton coulé	Sous-sol	-
Revêtement de la toiture	Membrane élastomère	Stationnement	Asphalte (2)
Revêtement extérieur	Tôle, brique	Allée	Pavé double largeur
Fenestration	Aluminium	Protection incendie	Bâtiment non-giclé
Entrée électrique	400 amp / 600 volts		

Informations sur le bail de location

Présentement loué : Boulangerie

Entrée en vigueur du bail : 1^{er} novembre 2017

- Terme actuel de 5 ans
- Loyer de base 8,00 \$ / pi²
- Loyer additionnel 5,50\$ / pi².
- Augmentation du loyer de base de 2% sur l'année précédente
- Option de renouvellement de 2 ans pour chaque renouvellement
- Calcul du loyer sur l'aire du rez-de-chaussée et n'inclus pas la mezzanine

Dépense d'exploitation

- Frais de copropriété
- Taxes municipales
- Taxe scolaire
- Améliorations locatives
- Factures d'énergie
- Entretien des équipements
- Assurances

Note : L'usage devra répondre à la réglementation municipale.

DÉPENSES D'EXPLOITATION

DÉPENSES D'EXPLOITATION	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	PAR PI ²	INCLUS DANS LE LOYER ADDITIONNEL
Frais de copropriété	4 071.72 \$	339.61 \$	2.04 \$	Oui
Taxes municipales	6 653.12 \$	554.43 \$	3.33 \$	Oui
Taxe scolaire	517.75 \$	43.15 \$	0.26 \$	Oui
Assurance bâtiment	-	-	-	Oui
TOTAL	11 000 \$	946.66 \$	5.50 \$	

DÉPENSES D'EXPLOITATION	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	PAR PI ²	À LA CHARGE DU LOCATAIRE
Hydro Québec	-	-	-	Oui
Énergir (gaz)	-	-	-	Oui
Assurance responsabilité	-	-	-	Oui

IMMEUBLE

- Modification de l'escalier et espace de bureau au 2^e étage.
- Salle d'eau



Que ce soit pour un refinancement ou l'achat d'une propriété, Planiprêt négociera et vous aidera à comprendre votre hypothèque. Avec plus de 150 courtiers accrédités à votre disposition et plus de 10 ans en affaires, nous sommes le bon choix pour vous !

Planiprêt commercial
www.planipret.com
 418-686-5451

Capacité de remboursement de l'immeuble					
Adresse:					
Revenus	# Unités		Rev. mensuels	Rev. annuels	Totaux
Commercial	0		\$	34 560	
Récupérations	0		\$	7 171	
Revenus totaux					\$ 41 731
Moins : Vacances et mauvaises créances	Commercial	7,0%	\$	2 921	
REVENU BRUT EFFECTIF					\$ 38 810
Dépenses		%	Dépenses annuelles		
Taxes municipales		17,1%	\$	6 553	
Taxes scolaires		1,3%	\$	518	
Électricité		0,0%	\$	-	
Assurances		3,9%	\$	1 500	
Copropriété		28,4%	\$	11 000	
Entretien et réparations		0,0%	\$	-	
Frais de gestion		5,0%	\$	2 087	
DÉPENSES TOTALES		53,7%	\$	21 758	\$ 21 758
REVENU NET					\$ 17 052
Financement		Prêt	Intérêt	Amortissement	
Hypothèque	\$	186 200	5,50%	25	\$ 13 639
Hypothèque de second rang	\$	-	0,00%	0	\$ -
SERVICE DE LA DETTE	\$	186 200		1 136,55	\$ 13 639
REVENU NET APRÈS PAIEMENT DE LA DETTE					\$ 3 414
COUVERTURE DE DETTE					1,25 X
Analyse					
Prix demandé:	\$	269 900			
Prix offert:	\$	269 900			
Mise de fonds:	\$	83 700			
Valeur marchande potentielle	\$	266 000	<i>Doit être supporté par évaluation marchande agréée</i>		
TGA		6,40%			
Valeur sur TGA	\$	266 442			
Ratio prêt / Valeur		70,0%			

LIMITATIONS

* Ce sont des valeurs estimées, cela exclus les frais d'ouverture de dossier, la prime d'assurance hypothécaire et tous autres frais qui pourraient s'y rattacher.

** Les informations mentionnées ci-dessus ont été obtenues de sources que nous jugeons fiables, mais pour lesquelles nous ne pouvons assumer aucune responsabilité ou garantie quant aux erreurs ou omission.

*** La présente ne constitue pas une offre ou une promesse pouvant lier le vendeur mais une invitation à soumettre de telles offres ou promesses.

**** Si vous êtes actuellement lié avec un courtier et/ou agence immobilière, veuillez ne pas tenir compte de ce document de présentation. Il sera plus simple de le remettre à un investisseur que vous connaissez.

DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL

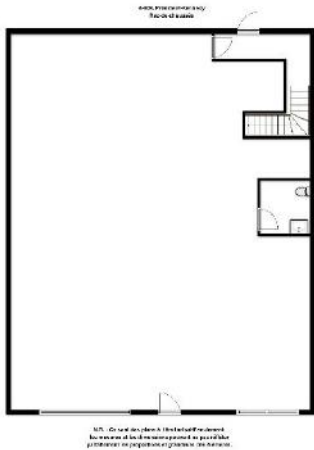
PIÈCES

REZ-DE-CHAUSSÉE
MEZZANINE

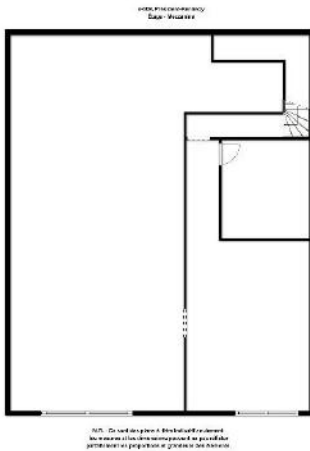
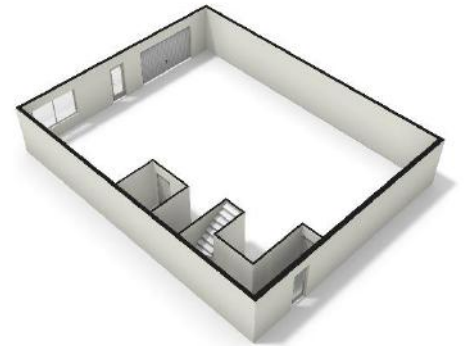
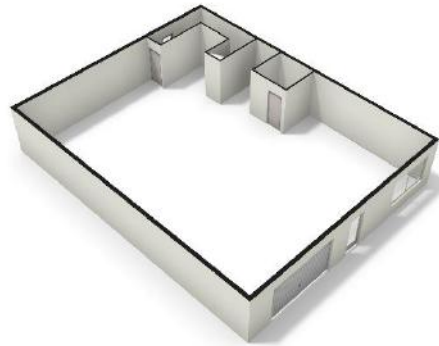
DIMENSION (pi²)

40' - 0" x 50' - 0"
16' - 2" x 34' - 8"

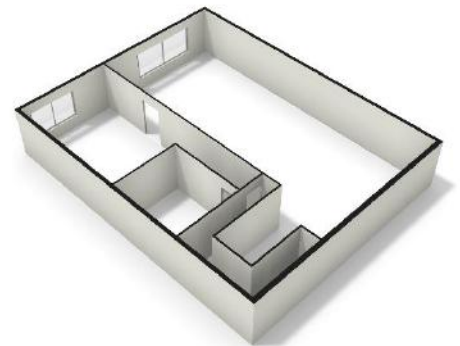
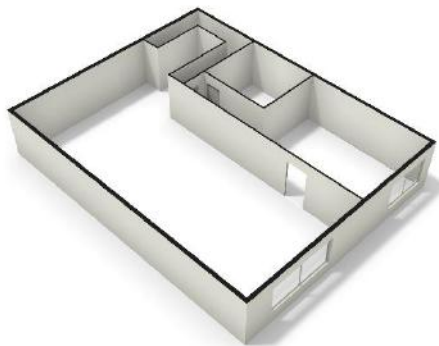
REVÊTEMENT DU SOL



Rez-de-chaussée



Étage



INCLUSION

NOTES DU COURTIER INSCRIPTEUR

Nous favorisons la collaboration de tous courtiers désirant collaborer à l'achat ou la location de cet immeuble qui soit avec ou sans contrat de courtage achat.

Nous établissons un standard qui permet aux collaborateurs de recevoir une rétribution qui est équitable pour toutes les parties.

Pour la présentation des offres, nous suggérons aux courtiers d'être présent pour la présentation de leur offre.

ÉVALUATION DU POTENTIEL OPTIMAL

Augmentez votre parc immobilier avec un local commercial bien situé, à quelques minutes de l'autoroute 20 & locataire de qualité et revenus plus qu'intéressants.

INFORMATION SUR LES PROMESSES D'ACHAT

Les promesses d'achat seront présentées au bureau RE/MAX Accès au 1538, Jules-Verne, Québec, G2G 2R5

Toute promesse d'achat devra inclure :

- Preuve d'approbation hypothécaire
- Délai de 72h requis pour l'acceptation.

DOCUMENTS DISPONIBLES :

- Taxes municipales
- Taxe scolaire
- Plan niveau 1
- Plan niveau 2
- Bail immobilier commercial
- Certificat de localisation 2018
- Déclaration de copropriété 2015
- États financiers juillet 2017
- Grille des spécifications
- Rapport d'évaluation