

459, rue Moore  
Saint-Narcisse-de-Beaurivage, G0S 1W0



**IMMEUBLE COMMERCIAL!** Construction 2014, actuellement exploité en carrossier. 2 portes de garage de 14' et 12'. Plafond 14'-8", 1 chambre de peinture, frame master & 2 lifts (non-inclus). Plus de 50 000 \$ d'améliorations qui ont été investi au fils des dernières années. Exploitez votre commerce dans un édifice de qualité.

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

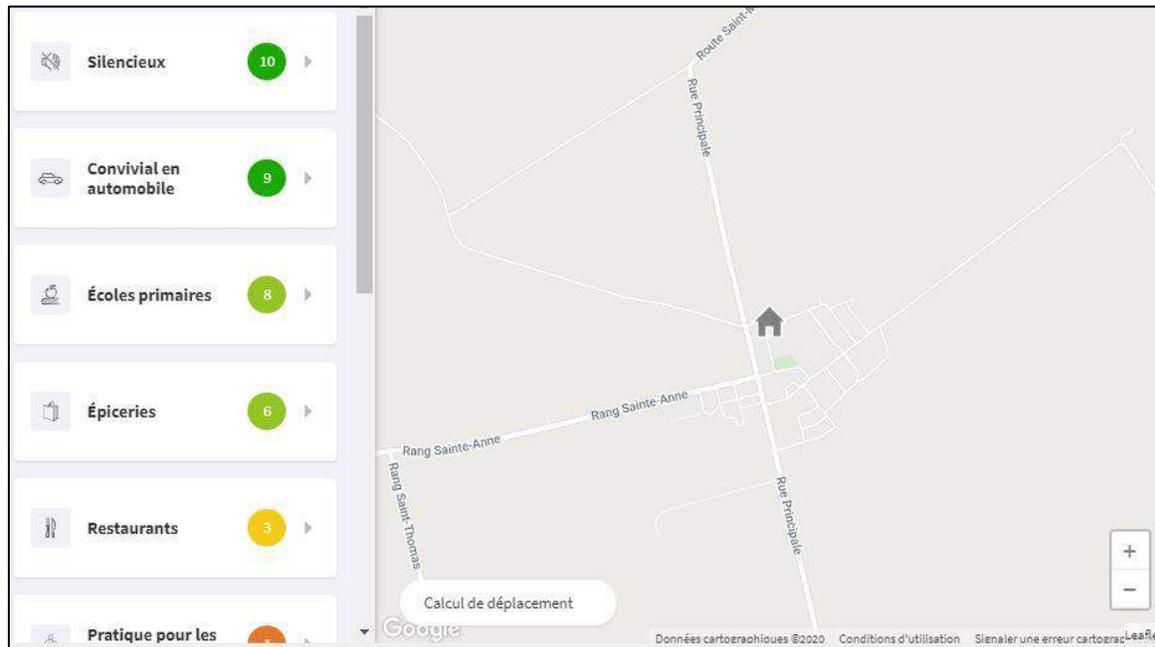


**RE/MAX Avantages**  
AGENCE IMMOBILIÈRE

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

**STUDIO360**  
VISITE VIRTUELLE

**CONSULTER LA VISITE VIRTUELLE**  
[STUDIO360.CA/NOS-PROJETS/#COMMERCIAL](https://studio360.ca/nos-projets/#COMMERCIAL)



## À PROXIMITÉ

- Parc-de-la-Chaudière
- École
- Autoroute

## COMMERCE ET SERVICES

- Casse-Croûte Chez Demers
- BMR
- Garages

## ÉCOLES PRIMAIRES

- École de l'Arc-en-ciel
- Étienne-Chartier School
- École de l'Épervière

## ÉCOLES SECONDAIRES

- École secondaire Beauvillage
- Polyvalente Benoit-Vachon

## PROFESSIONNEL/CÉGEP/UNIVERSITÉ

- UQAR
- Cégep Beauce-Appalache
- CFP Gabriel-Rousseau

## ACCESSIBILITÉ

- Route 218
- Autoroute Robert-Cliche



INFORMATIONS GÉNÉRALES		
Prix demandé	229 900 \$	
Année de construction	2014	
Numéro de lot	4 661 195 Cadastre du Québec	
Superficie du terrain	1 985.90 m <sup>2</sup>	21 376.05 pi <sup>2</sup>
Total de l'aire (Complet)	228.5 m <sup>2</sup>	2459 pi <sup>2</sup>
Valeur du terrain	15 200 \$	
Valeur du bâtiment	142 100 \$	
Évaluation municipale de l'immeuble	157 300 \$	
Exercices financiers du rôle municipal	2018-2019-2020	
Propriétaires	Carrossier Expert St-Narcisse inc.	
Représentants	Sylvain Caux	
Adresse des propriétaires	459, rue Moore, St-Narcisse-De-Beaurivage	
Rétribution du courtier collaborateur	2 %	

	GRANDEUR	NOTE
Rez-de-chaussée	2 459 pi <sup>2</sup>	

CARACTÉRISTIQUES			
<b>Système d'égouts</b>	Municipalité	<b>Énergie pour le chauffage</b>	Propane / électrique
<b>Approvisionnement en eau</b>	Municipalité	<b>Mode de chauffage</b>	Air soufflé et plinthe
<b>Fondation</b>	Béton	<b>Sous-sol</b>	Aucun
<b>Revêtement de la toiture</b>	Tôle	<b>Stationnement</b>	20 stationnements
<b>Revêtement extérieur</b>	Tôle	<b>Allée</b>	Double largeur, non pavé
<b>Fenestration</b>	PVC	<b>Protection incendie</b>	Détecteur de fumée 2 extincteurs
<b>Entrée électrique</b>	600 ampères	<b>Location</b>	3 bonbonnes de propane (GRG)

### Informations sur le bail de location

- Superficie totale :  $\approx 2\,459 \text{ pi}^2$
- Superficie hors-sol :  $\approx 2\,459 \text{ pi}^2$

## DÉPENSES D'EXPLOITATION

DÉPENSES SUR L'IMMEUBLE	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	PAR PI <sup>2</sup> (2 459)	NOTES
Taxes municipales	2 883.57 \$	240.30 \$	1.17 \$	Facture 2020
Taxe scolaire	258.44 \$	21.53 \$	0.11 \$	Facture 2019
Assurance bâtiment	1 497 \$	124.75 \$	0.61 \$	
<b>TOTAL</b>	<b>4 639.01 \$</b>	<b>386.58 \$</b>	<b>1.89 \$</b>	

DÉPENSES D'EXPLOITATION	MONTANT ANNUEL	MONTANT MENSUEL	PAR PI <sup>2</sup> (2 459)	NOTES
Hydro Québec	3 115 \$	259.58 \$	1.26 \$	
Pelouse	500 \$	41.66 \$	0.20 \$	
Assurance commerciale	3 023.43 \$	251.95 \$	1.23 \$	
3 X propane	252 \$	21 \$	0.10 \$	Location (84 \$ par unité)
<b>TOTAL</b>	<b>6 890.43 \$</b>	<b>574.19 \$</b>	<b>2.79 \$</b>	



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](http://www.planipret.com)  
 418-686-5451

Capacité de remboursement de l'immeuble					
Adresse:					
Revenus	# Unités		Rev. mensuels	Rev. annuels	Totaux
Commercial	0		\$	288 322	
Récupérations	0		\$	-	
<b>Revenus totaux</b>				\$	288 322
Moins : Vacances et mauvaises créances	Commercial	7,0%	\$	20 183	
<b>REVENU BRUT EFFECTIF</b>				\$	268 139
Dépenses	%		Dépenses annuelles		
Taxes municipales	27,1%		\$	72 606	
Taxes scolaires	1,0%		\$	2 699	
Électricité	0,0%				
Assurances	2,1%		\$	5 658	
Réserve de structure	2,0%		\$	5 766	
Entretien et réparations	5,0%		\$	14 416	
Frais de gestion	5,0%		\$	14 416	
<b>DÉPENSES TOTALES</b>	42,2%		\$	115 562	\$ 115 562
<b>REVENU NET</b>					\$ 152 578
Financement		Prêt	Intérêt	Amortissement	
Hypothèque	\$	1 540 000	5,00%	20	\$ 121 437
Hypothèque de second rang	\$	-	0,00%	0	\$ -
<b>SERVICE DE LA DETTE</b>	\$	1 540 000		10 119,73	\$ 121 437
<b>REVENU NET APRÈS PAIEMENT DE LA DETTE</b>					\$ 31 141
<b>COUVERTURE DE DETTE</b>					1,26 X
Analyse					
Prix demandé:	\$	-			
Prix offert:	\$	-			
Mise de fonds:	-\$	1 540 000			
Valeur marchande potentielle	\$	2 200 000	<i>Doit être supporté par évaluation marchande agréée</i>		
TGA			7,20%		
Valeur sur TGA	\$	2 119 136			
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.

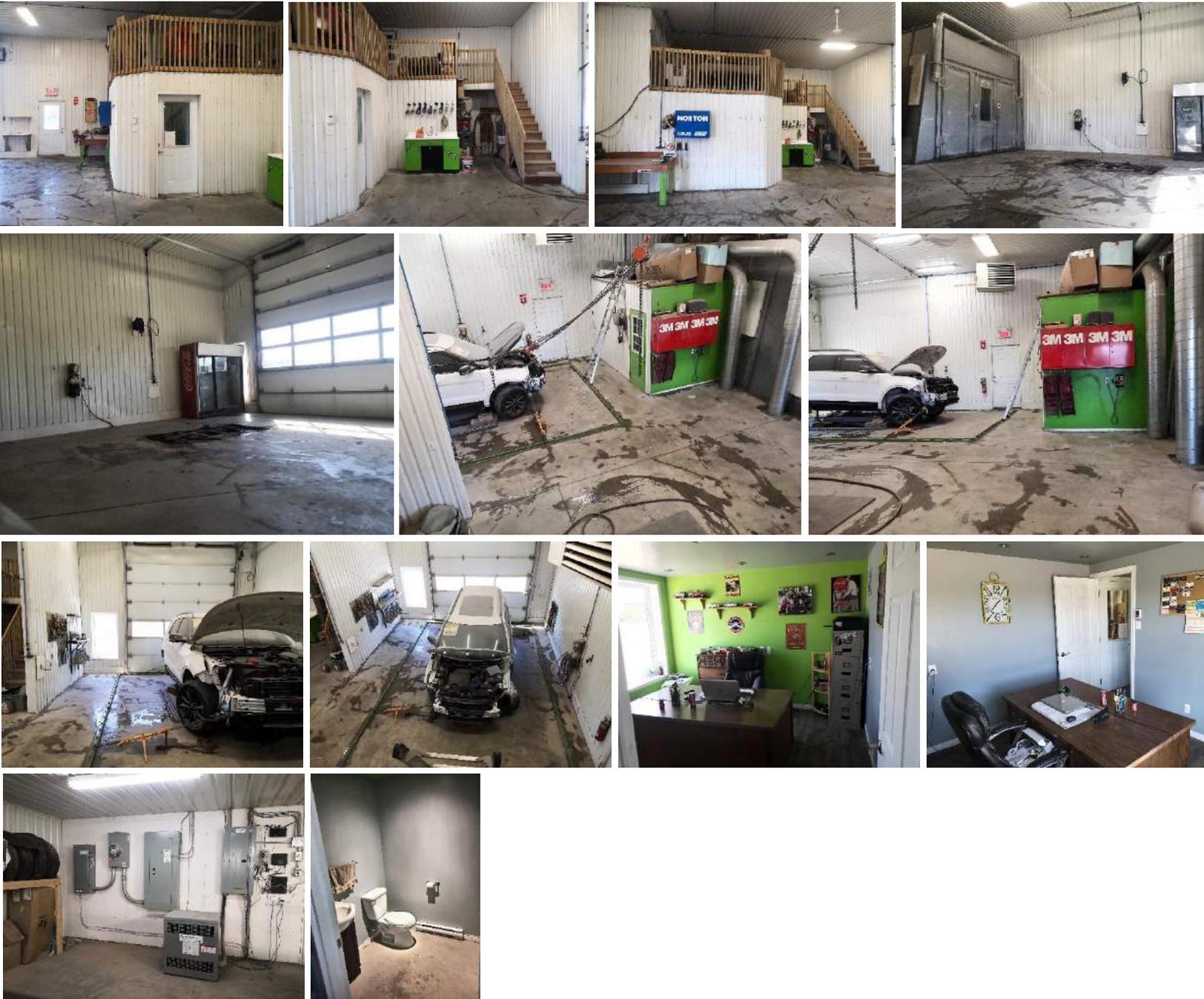
\*\* Les informations mentionnées ci-dessus ont été obtenues de sources que nous jugeons fiables, mais pour lesquelles nous ne pouvons assumer aucune responsabilité ou garantie quant aux erreurs ou omission.

\*\*\* 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.



## VUE D'ENSEMBLE



### REZ-DE-CHAUSSÉE

- 1 chambre à peinture
- 1 frame master
- 1 bureau
- 1 salle d'eau

### Mezzanine

- 1 mezzanine

### Extérieur

- +/- 20 stationnements
- 1 remise d'environ 10' x 12'
- Cour arrière

## INCLUSIONS

## EXCLUSIONS

Tout équipement commercial et autres, chambre de peinture, propane et compresseur. Certains éléments peuvent être vendus séparément

## INFORMATION SUR LES PROMESSES D'ACHAT

Les promesses d'achat seront présentées au bureau RE/MAX Avantages, 9201, Boul. du Centre-Hospitalier, Lévis.

Toute promesse d'achat devra inclure :

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

## 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.

La rétribution prévue pour le courtier collaborateur est de 2 %

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

## DOCUMENTS DISPONIBLES :

- Acte de vente
- Grille d'usage
- Matrice
- Plan cadastral
- Role foncier 2018-2019-2020
- Servitude
- Taxe scolaire 2019-2020
- Taxes municipale 2020