AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

ATTESTATION DE VALEUR

Portant sur un immeuble situé à

10 Boulevard Alfred Parent

47600 NERAC

Date : 02/02/2024

Office : BLAJAN & LAGIE

AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

MISSION

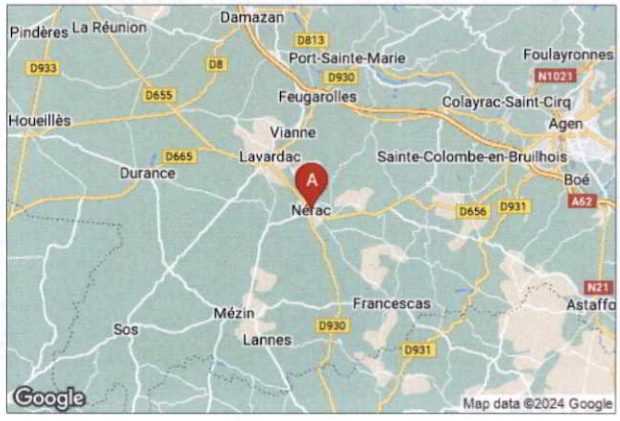
Nous nous sommes appuyés sur les éléments communiqués par notre client. Si ces éléments apparaissent inexacts et étant convenu avec notre client que nous ne procéderons à aucune vérification, notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu de ce document, y compris sur l'avis sur la valeur retenue.

LOCALISATION / DESSERTE / ENVIRONNEMENT

Situation géographique
La Ville
47600 NERAC

Plan Général

Environnement immédiat



AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

EVALUATION :

SITUATION URBANISTIQUE

La commune est dotée d'un Plan Local d´Urbanisme qui classe les biens étudiés en zone Ub.

DESCRIPTIF / CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MAISON ET DES ANNEXES

Caractéristiques principales du terrain
Ensemble immobilier sis sur les parcelles cadastrées section AH numéros 924 / 925 / 927 et 928 pour une contenance totale de 13 a 42 ca.

Constructions
Il s'agit d'un bâtiment maçonné avec une toiture en bardage acier, à usage d'acceuil de jeunes enfants dénommé « Crèche Comptine », d'une surface totale d'environ 302,60 m², composé de différents espaces de reception aménagés et adaptés, de sanitaires, de rangements, de bureau, s'ouvrant sur un extérieur également aménagé et sécurisé (clos) avec terrasse couverte et abri de jardin.

Etat général
Etat général du bien : Etat d'usage

Commentaires

Tout à l'égout
Chauffage pompe à chaleur.
Menuiseries double vitrage sur l'ensemble du bâti.

- Servitudes de passage et de stationnement sur la parcelle cadastrée section AH numéro 926.
- Servitudes de canalisations (Voir plan ci-annexé).

AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

Surfaces communiquées pour la maison (sous réserves d'un relevé réalisé par un géomètre expert)

Pièce	Surface
Hall	13,50 m²
Salle (avec placards)	56,50 m²
Salle	31,00 m²
Sanitaires	12,00 m²
Buanderie (accès extérieur)	5,00 m²
Dortoir	12,50 m²
Dortoir	12,10 m²
Dortoir	12,50 m²
Cuisine	15,50 m²
Réserve	4,70 m²
Salle (avec placards)	55,50 m²
Dégagement (avec placards)	3,60 m²
Dortoir	12,30 m²
Dortoir	11,40 m²
Sanitaires (placards)	12,80 m²
Bureau (placards)	13,00 m²
Sanitaires	9,00 m²
Vestiaires	9,70 m²
Total	**302,60 m²**

Surfaces communiquées pour les annexes

Annexe	Surface
Terrasse (couverte)	45,60 m²
Local technique	6,60 m²
Total	**52,20 m²**

AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

ATTESTATION DE VALEUR

D'après les éléments collectés au sein des bases "Perval" pour la Province et "Biens" pour l'Ile de France, et compte tenu des caractéristiques intrinsèques et extrinsèques du bien, la valeur vénale retenue est de Trois cent mille euros (300 000.00 €).

Cependant compte tenu de l'incertitude du marché actuel, au seuil duquel l'incertitude du demandeur règne, nous nous contraignons, en qualité d'expert, d'appliquer un correctif à la baisse. C'est pourquoi, nous attribuons la valeur vénale du bien la fourchette suivante :

270 000.00 euros à 300 000.00 euros

Etant donné la situation du bien, des perspectives d'avenir, et de la conjoncture économique de la région, nous pouvons appliquer une estimation dans la tranche la plus basse.

C'est pourquoi, nous attribuons la valeur vénale du bien à :

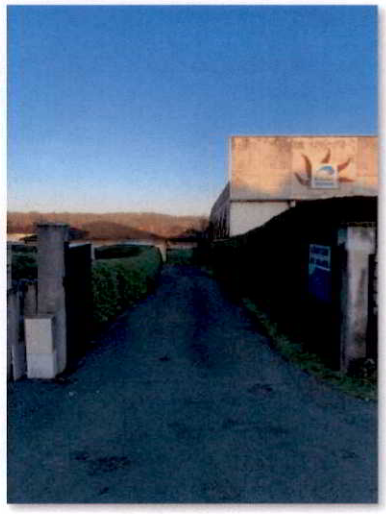
DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000.00 €)

Cet ensemble immobilier a été évalué sous réserve d'un état parasitaire concernant les termites, d'un diagnostic santé amiante, d'un diagnostic plomb, un plan des risques naturels et technologiques majeurs, un état de l'installation intérieure électrique et de gaz, un diagnostic de performance énergétique, ainsi qu'une enquête assainissement. Pour le cas où ceux-ci seraient positifs ou constateraient des nuisances, il y aurait lieu d'appliquer une décote à la valeur ci-dessus indiquée au moins égale au montant des travaux et du traitement.

AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

Annexe :

Photos du bien



AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

RESERVES / OBSERVATIONS

Nous vous rappelons que cette attestation n'a pas la valeur d'une expertise immobilière réalisée en bonne et due forme.

L'attestation de la valeur est une estimation fournie par un office notarial, constituant une évaluation obtenue sur la base de diligences limitées.

Sauf sujétion apparente, l'évaluation sera réalisée à partir des pièces et renseignements fournis par écrit, qui seront énoncés dans le rapport, en considérant un bien en état d'usage et d'absence de servitudes, d'infraction aux règles d'urbanisme et à la réglementation sur les droits de démolir et de construire, d'absence d'activités polluantes soumises ou non à déclaration ou autorisation, d'infraction aux règles d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, d'injonction de travaux..., sans que la présente liste ne puisse être considérée comme exhaustive.

La mission exclut toute expertise relevant de la technique des matériaux et des bâtiments, dont la réalisation devra, si elle est nécessaire, être diligentée par le CLIENT.

La responsabilité de l'OFFICE NOTARIAL ne saurait être recherchée pour défaut de prise en compte d'une information qui ne lui aurait pas été communiquée par le CLIENT ou tout tiers détenteur de cette information, que celle-ci ait été sollicitée ou non.

DONNEES PERSONNELLES

L'office BLAJAN & LAGIER, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles vous concernant pour l'accomplissement des activités notariales et d'expertise immobilière.

Ce traitement est fondé sur *l'exécution d'un contrat*.

Les données vous concernant sont conservées jusqu'à la rupture des relations contractuelles, sauf dispositions contraires.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière. Vous pouvez également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de vos données personnelles après votre décès.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

L'office notarial

SCP BLAJAN · LAGIER · LANTAUME-BARBET
NERAC

Etabli en un seul exemplaire le 02/02/2024

AR Prefecture
Greffe du Tribunal de Commerce d'Agen
6 RUE LOMET
47000AGEN
N° de gestion 2003B00285
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

Code de vérification : sMaNcr8FAn
https://controle.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 13 février 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	409 111 705 R.C.S. Agen
Date d'immatriculation	18/11/2003
Dénomination ou raison sociale	**CASA DEL SOLE**
Forme juridique	Société à responsabilité limitée (Société à associé unique)
Capital social	100 000,00 Euros
Adresse du siège	10 Avenue de Lattre de Tassigny 47600 Nérac
Durée de la personne morale	Jusqu'au 01/10/2071
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	REIMER Farid, Mohamed, Karim
Date et lieu de naissance	Le 23/04/1964 à Versailles (78)
Nationalité	Française
Domicile personnel	Impasse des Plaisances 47600 Nérac

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	10 Avenue de Lattre de Tassigny 47600 Nérac
Enseigne	LA ROMA
Activité(s) exercée(s)	Café bar restaurant pizzeria vente à emporter
Date de commencement d'activité	01/10/2003
Origine du fonds ou de l'activité	Achat Achat (Suite au transfert du siège sis : 2 avenue D Éla république - 94290 Villeneuve-le-Roi Rcs Créteil 409-111-705 - 96b02550)
Précédent propriétaire	
Dénomination	"SOCIETE BML" STE EN LIQUIDATION AMIABLE
Nom du journal d'annonces légales	La Vie Economique
Date de parution	15/10/2003
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

TRIBUNAL de COMMERCE d'AGEN (Lot-et-Garonne)

V-1-1-1

FIN DE L'EXTRAIT

AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
LOT ET GARONNE

Commune :
NERAC

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

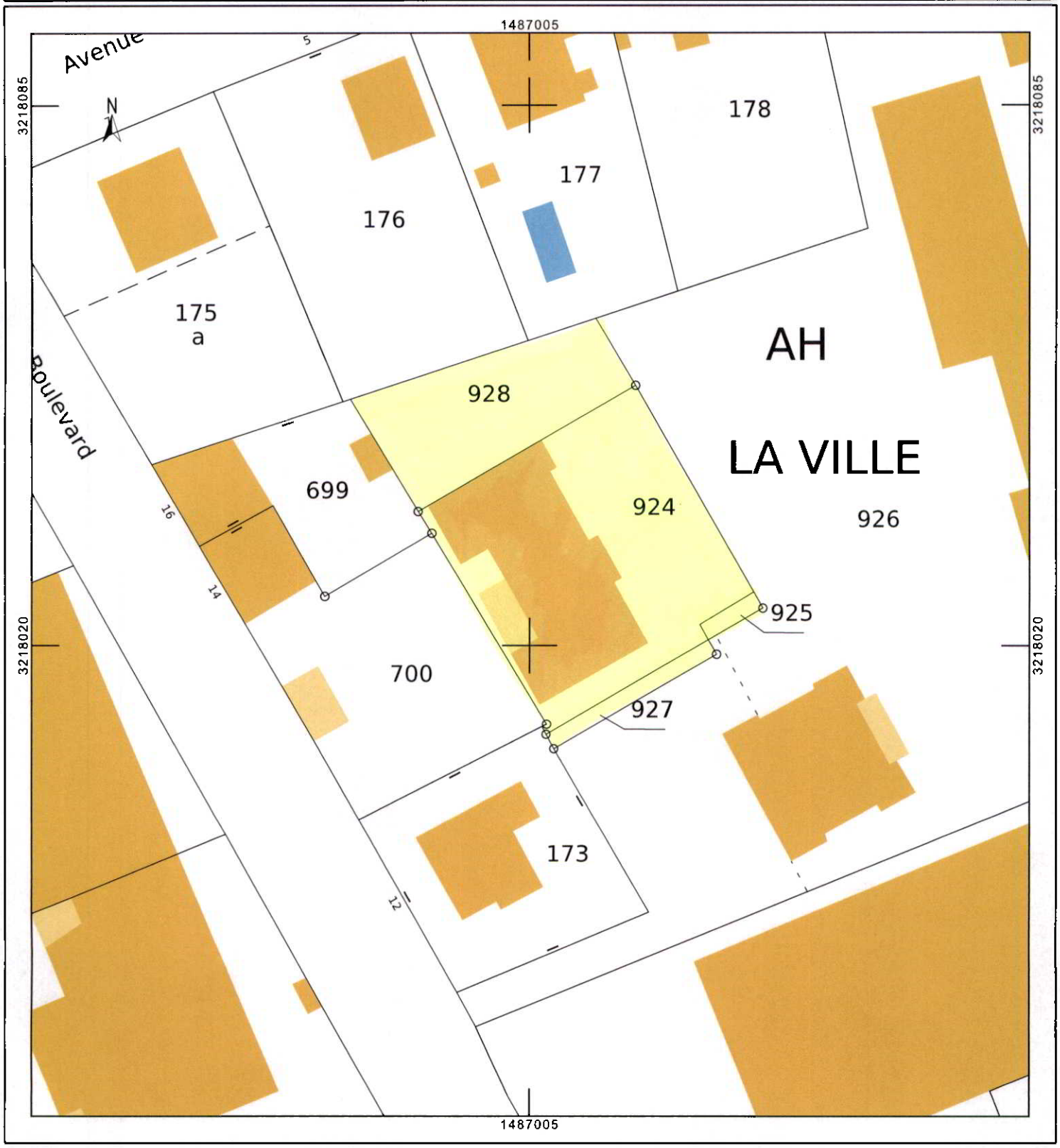
Date d'édition : 29/01/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
AGEN
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale Centre des Finances Publiques 47921
47921 AGEN CEDEX 9
tél. 05 53 69 19 19 -fax
ptgc.470.agen@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



30/01/2024 10:35 AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le : 22/12/2025

© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 20' 20" E
Latitude : 44° 07' 53" N