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

ATTESTATION DE VALEUR

Portant sur un ensemble immobilier situé à

20 rue Emile Fréchou

47600 NERAC

Date : 09/02/2024

Office : BLAJAN & LAGIE

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

MISSION

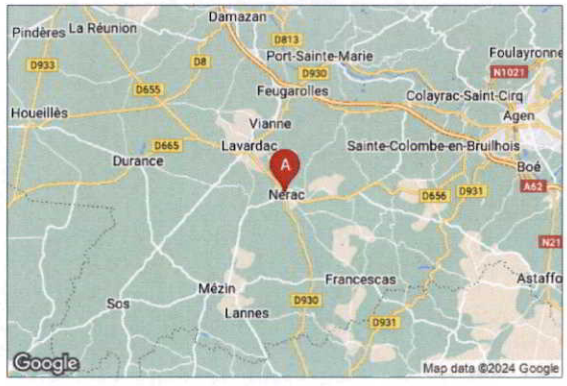
Nous nous sommes appuyés sur les éléments communiqués par notre client. Si ces éléments apparaissent inexacts et étant convenu avec notre client que nous ne procéderons à aucune vérification, notre responsabilité ne pourra en aucun cas être engagée, sur le contenu de ce document, y compris sur l'avis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

LOCALISATION / DESSERTE / ENVIRONNEMENT

Situation géographique
20 rue Emile Fréchou
47600 NERAC

Plan Général

Environnement immédiat



Commentaires
Nérac est une ville du sud ouest de la France. La ville est située dans le département du Lot-et-Garonne en région Aquitaine. La ville de Nérac appartient à l'arrondissement de Nérac et au canton de Nérac. Le code postal de la ville de Nérac est le 47600 et son code Insee est le 47195. Les habitants de Nérac se nomment les Néracais et les Néracaises.

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 Uss.

DESCRIPTIF / CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA MAISON ET DES ANNEXES

Caractéristiques principales du terrain
Ensemble immobilier sis sur les parcelles cadastrées section AC numéros 722 et 1086 pour une contenance totale de 25 a 19 ca.

Constructions
Il s'agit d'un ensemble immobilier actuellement à usage d'établissement scolaire, composé d'un premier bâtiment principal sur deux niveaux, d'environ 546,10 m² exploitables, comprenant en rez-de-chaussée divers espaces d'acceuil avec des pièces à usage de classe, une cuisine, des pièces à usage de cantine, des sanitaires, des dortoirs et des bureaux ; Au premier niveau diverses pièces à rénover, dont une cuisine et une salle d'eau ; Au second étage un grenier en partie aménageable d'environ 60 m² avec un palier intermédiaire de 6 m².
Un second bâtiment côté Nord de plain-pied, d'environ 175 m² exploitables, composé d'une entrée, de deux pièces à usage de classe et de sanitaires.
Un troisième bâtiment côté Est sur deux niveaux en partie, d'environ 101.50 m² exploitables, composé d'une pièce à usage de dortoir, de sanitaires, d'une buanderie et d'une pièce à l'étage.
Espaces extérieurs attenants, à usage de cours et jardins, avec préaux, et divers abris.

Etat général
Etat général du bien : Etat d'usage et à restaurer pour le premier étage du bâtiment principal.

Commentaires
Tout à l'égout
Chauffage central (gaz de ville), on notera que la chaufferie n'a pas pu être visitée.
Menuiseries double vitrage pvc en rez-de-chaussée du bâtiment principal et bâtiments annexes.

Surfaces communiquées pour le bâtiment principal (sous réserves d'un relevé réalisé par un géomètre expert)

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

Pièce	Niveau	Surface habitable
Entrée (Accès étage)	Rez-de-chaussée	30,00 m²
Bureau (Placards)	Rez-de-chaussée	22,00 m²
Dégagement	Rez-de-chaussée	3,00 m²
Réserve	Rez-de-chaussée	6,50 m²
Bureau	Rez-de-chaussée	18,80 m²
Réserve	Rez-de-chaussée	6,30 m²
Salle (Placards)	Rez-de-chaussée	56,00 m²
Salle de jeux	Rez-de-chaussée	78,00 m²
Salle	Rez-de-chaussée	53,00 m²
Salle de repas (Placards)	Rez-de-chaussée	21,00 m²
Cuisine	Rez-de-chaussée	13,50 m²
Dégagement (accès étage)	Rez-de-chaussée	4,30 m²
Réduit	Rez-de-chaussée	2,50 m²
WC	Rez-de-chaussée	1,30 m²
Dégagement	Rez-de-chaussée	5,00 m²
Sanitaire	Rez-de-chaussée	18,00 m²
Salle de repas (Placards)	Rez-de-chaussée	35,50 m²
Palier (Accès grenier)	1er étage	6,00 m²
Pièce aménageable	1er étage	35,00 m²
Dégagement	1er étage	16,60 m²
Pièce (Placards)	1er étage	19,00 m²
Salle d'eau	1er étage	7,50 m²
Pièce (Placards)	1er étage	34,00 m²
Pièce (Placards)	1er étage	23,00 m²
Cuisine (Placards)	1er étage	7,30 m²
Pièce	1er étage	23,00 m²
Total		546,10 m²

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

Surfaces communiquées pour le bâtiment côté Nord (sous réserves d'un relevé réalisé par un géomètre expert)

Pièce	Niveau	Surface
Hall	Rez-de-chaussée	43,00 m²
Sanitaires	Rez-de-chaussée	11,5 m²
Salle	Rez-de-chaussée	64,00 m²
Salle	Rez-de-chaussée	56,50 m²
Total		**175,00 m²**

Surfaces communiquées pour le bâtiment coté Est (sous réserves d'un relevé réalisé par un géomètre expert)

Pièce	Niveau	Surface
Dortoir	Rez-de-chaussée	64,00 m²
Sanitaire	Rez-de-chaussée	5,5 m²
Buanderie	Rez-de-chaussée	14,00 m²
Pièce (vmc)	Rez-de-chaussée	18,00 m²
Total		**101,50 m²**

Surfaces communiquées pour les annexes

Annexe	Surface
Cave (sous bâtiment principal)	18,50 m²
Local poubelle	3.00 m²
Chaufferie	nc
Préau	40,00 m²
Abris bois	12,00 m²
Cabane bois	10,00 m²
Préau	170,00 m²
Abris de jardin métalique	11,00 m²
Total	**264,50 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 Cinq cent mille euros (500 000.00 €).

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 :

450 000.00 euros à 500 000.00 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 :

QUARANTE CINQUANTE MILLE EUROS (450 000.00 €)

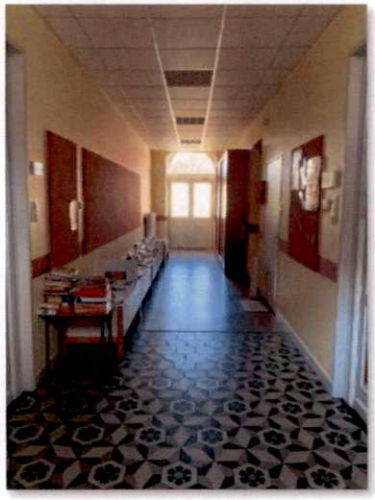
Cet ensemble immobilier a été évalué sous réserve d'un état parasitaire concernant les termites, d'un diagnostic santé amiante, d'un diagnostic plomb, un plan des risques naturels et technologiques majeurs, un état de l'installation intérieure électrique et de gaz, un diagnostic de performance énergétique, 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

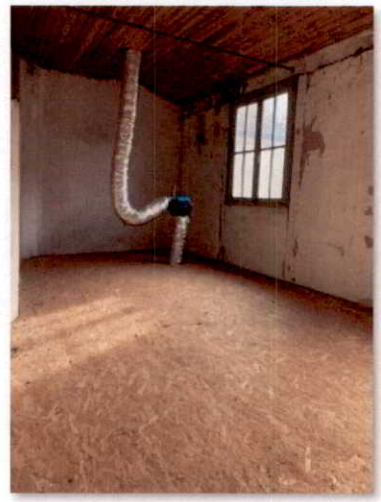


AR Prefecture
047-214701955-20251218-DEL1612025-DE
Reçu le 22/12/2025

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

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

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

SELARL BLAJAN · LAGIER · LANTAUMBAUDET Notaires NERAC

Etabli en un seul exemplaire le 09/02/2024

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

Département :
LOT ET GARONNE

Commune :
NERAC

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

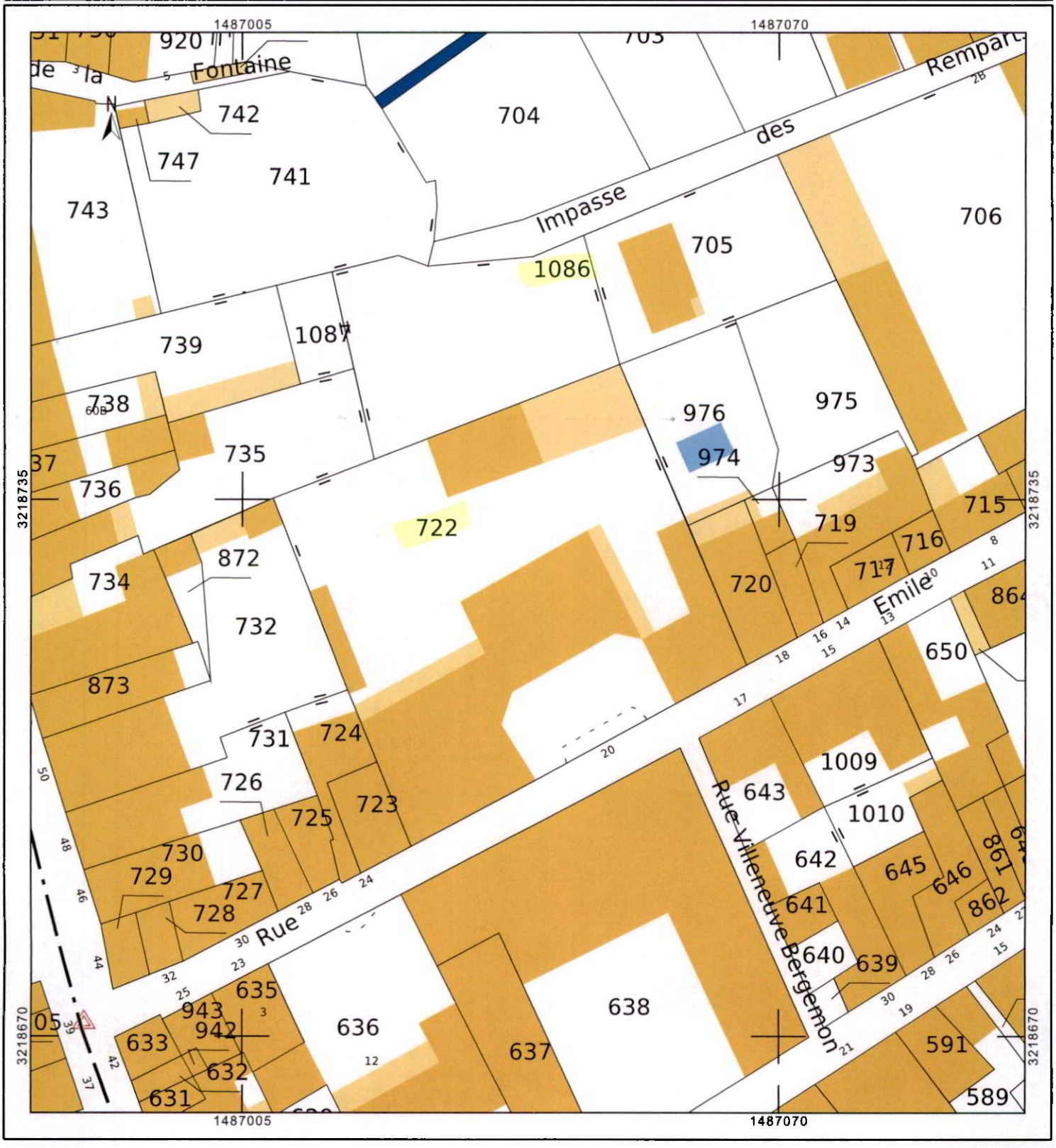
Section : AC
Feuille : 000 AC 01

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