

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi

18 avenue Charles de Gaulle
81 013 Albi cedex 9

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Marc Constans

Courriel : marc.constans1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 63 49 59 76

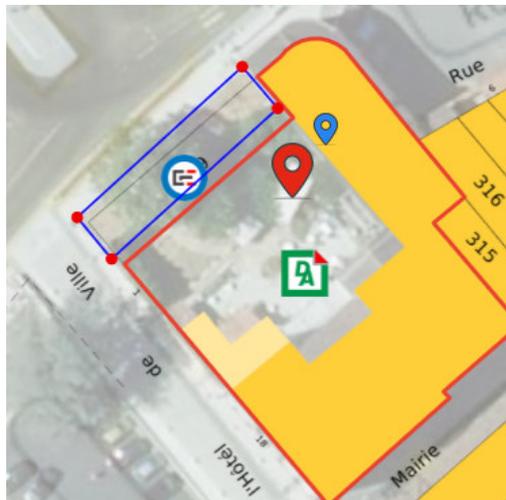
Mairie de Réalmont

Réf DS:12047408

Réf OSE :2023-81222-25897

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Bien professionnel - ancien HÔTEL MONT ROYAL-

Adresse du bien :

1 Rue de l'Hôtel de Ville 81120 Réalmont

Valeur :

196 000 euros HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M.Le Maire

2 - DATES

de consultation :	03/04/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/04/2023
du dossier complet :	18/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

cession du bien dans le cadre d'un appel à projet

prix envisagé : néant

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle selon géoportail	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Réalmon	section E n° 1 648	1 Rue de l'Hôtel de Ville 81120 Réalmon	1 045 m2	hôtel-restaurant

4.4. Descriptif

Le bien bénéficie d'un emplacement favorable au centre du village. Par ailleurs, il dispose d'une cour privé / terrain d'agrément, côté boulevard (entrée principale) .

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Ladite parcelle contient un bâti à usage d'hôtel-restaurant d'une superficie utile de 785 m².

La salle de restauration permet d'accueillir une cinquantaine de couverts environ et l'hôtel dispose d'environ 25 chambres.

- Au rez de chaussée : une entrée de l'hôtel avec petit salon, un bureau, une salle de restaurant et une salle privative, des espaces cuisine, deux petites chambres froides, une chambre adaptée aux personnes à mobilité réduite, un local à usage de buanderie, une salle servant à accueillir des mariages ou des séminaires.

Il existe une terrasse couverte par une pergola avec en continuité le jardin.

- Au premier étage : niveau droit, des salons, des chambres simples, doubles ou triples toutes équipées de toilettes avec lavabo, douche et wc.

- Au deuxième étage : niveau mansardé où se trouve des espaces aménagés ou restant à aménager.

La construction ancienne est dans un état général d'entretien moyen à passable.

éléments de moins-value :

Le fonds de commerce n'existe plus.

Des travaux importants de rénovation à réaliser (cuisine, salles du restaurant , chambres...).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Réalmont

5.2. Conditions d'occupation : estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

Zone urbaine : Zone UAr du PLUI

servitude publique : abords de la maison du 15 rue Badou à Réalmont

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

hôtels

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
4//AR/128//	ALBI	33 AV MARECHAL JOFFRE	18/06/2021	278	220 000	791
4//AO/168//	ALBI	3 RUE BALZAC	30/10/2020	700	380 000	543
BS 379	GAILLAC	3 rue saint Pierre	12/02/21	224	143365	640
moyenne						658

maisons anciennes et de grandes superficies dans un rayon de 30 kilomètres autour de Réalmont

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
139//D/202// 139//D/1818/1/	LAUTREC	7 RUE DE LENGOUZY	20/08/2021	372	70 000	188
163//AK/344//	MAZAMET	7 ENC BARBEY	27/07/2022	606	150 000	248
163//AC/313//	MAZAMET	11 BD SOULT	26/08/2020	471	93 000	197
moyenne						211

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

Compte tenu des ventes ci-dessus, de l'inactivité actuelle du local commercial, de la grande superficie et de l'état d'entretien général, il est retenu une valeur de 250 € / m².

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 196 000 € .

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 176 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant. Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental et par délégation,

L'évaluateur

A blue ink signature of Marc CONSTANS, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line extending to the right.

Marc CONSTANS
inspecteur des Finances Publiques