

BAITECHE. H Epouse MAZ حبيطاش

مهندسة معمارية خبيرة
معتمدة لدى المحاكم والمجالس القضائية

Architecte agréée
Expert auprès des cours & des Tribunaux

Route de l'université Immeuble Djama Rabah Bejaia
Tél/Fax : 034 12 42 48- Mob : 0541 91 03 01 Email : baitechehexpert@outlook.fr

Wilaya : BEJAIA

DAIRA : AKBOU

COMMUNE : AKBOU

LIEU DIT : ZAC TAHARACHT

EVALUATION D'UN BIEN IMMOBILIER (TERRAIN + UNITE DE FABRICATION DE CARTON ONDULE) AU LIEU DIT "ZAC DE TAHARACHT " COMMUNE D'AKBOU, WILAYA DE BEJAIA.



Demandeur : SARL GENERAL EMBALLAGE

Adresse : ZAC TAHARACHT

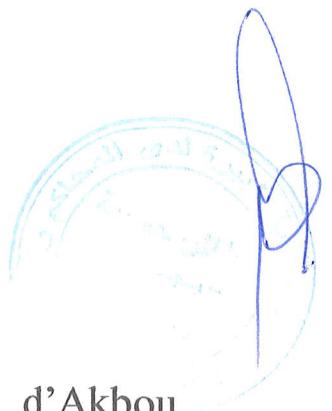
Etabli par : Mme BAITECHE .H Epouse MAZ



EVALUATION D'UN BIEN
IMMOBILIER (TERRAIN +
UNITE DE FABRICATION DE
CARTON ONDULE) AU LIEU DIT
"ZAC DE TAHARACHT "
COMMUNE D'AKBOU, WILAYA
DE BEJAIA



-ANCIENNE UNITE-



1- DONNEES ADMINISTRATIVES :

***Livret foncier** : Enregistré à la conservation foncière d'Akbou, constituée :

- section n° 04 ilot n° 316,
- section n° 05 ilot n° 606,
- section n° 05 ilot n° 655,

Au profil de la **SARL General Emballage**.

*** Plan cadastrale :**

- Délivré le 24/08/2010 par la direction de cadastre de BEJAIA, Ilot n° 606, section 05, dont la surface totale est de 86 are et 66 Ca (8666 m²).
- Délivré le 26/08/2010 par la direction de cadastre de BEJAIA, Ilot n° 316, section 04, dont la surface totale est de 58 are et 75 Ca (5875 m²).
- Délivré le 11/11/2010 par la direction de cadastre de BEJAIA, Ilot n° 655, section 05, dont la surface totale est de 02 are et 97 Ca (0297 m²).

*** Arrêtée du Permis de construire** : Délivré par le président de l'assemblée populaire communale d'AKBOU en date de 09 Décembre 2001 N° 1035/2001.

*** Certificat de conformité** : Délivré par le président de l'assemblée populaire communale d'AKBOU en date de 16 Avril 2008.

***Le propriétaire : SARL GENERAL EMBALLAGE**

***Le demandeur : SARL GENERAL EMBALLAGE**



*** SUPERFICIE :**

- **Terrain** : **14 838 ,00 m²**

- **Bâti** : - Administration = **3215, 80 m²**

- Hangars= **15 483,02 m²**

- Annexes = **118,90 m²**

2- LOCALISATION DU BIEN :

* **Lieux dit** : ZAC TAHARACHT

* **Commune** : AKBOU

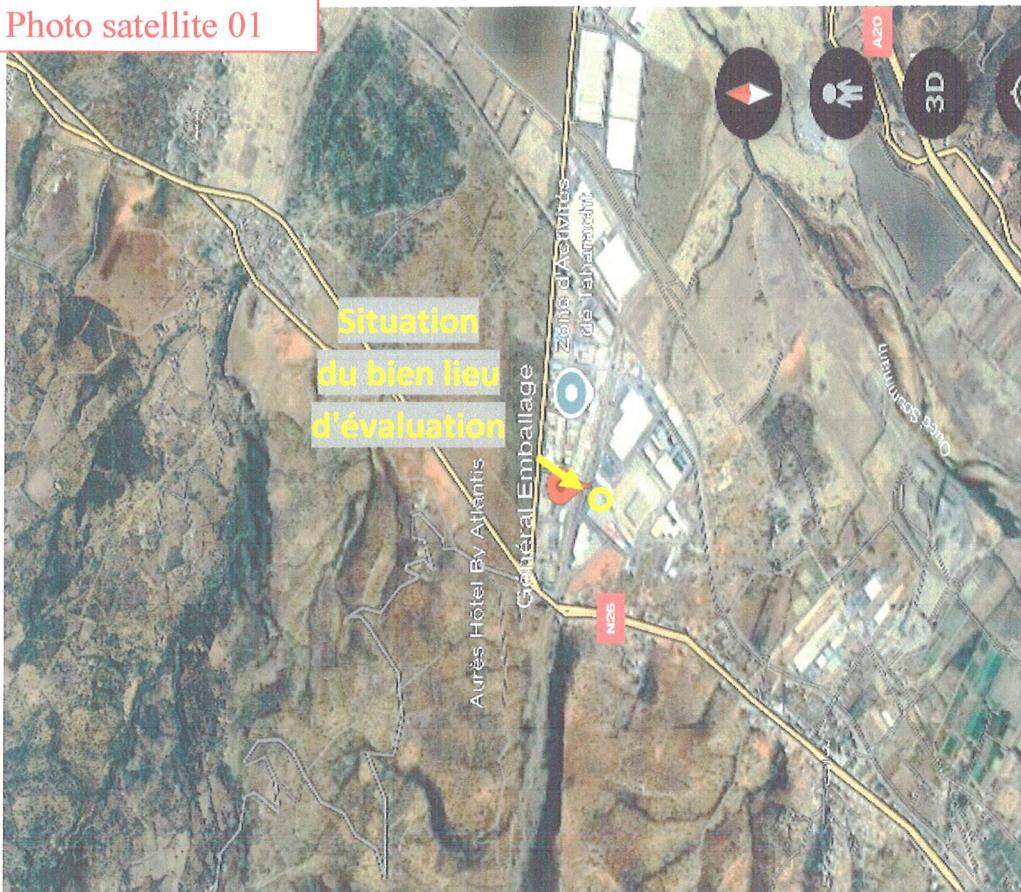
* **Daïra** : AKBOU

* **Wilaya** : BEJAIA

3-SITUATION :

- Le bien immobilier lieu d'évaluation (Terrains + unité de fabrication carton ondulé) se trouve au Lieux dit « ZAC TAHARACHT », Commune d' AKBOU, Wilaya de BEJAIA.

Photo satellite 01



Situation du bien selon photo satellite (google earth)

4- LA SITUATION CADASTRALE : Le terrain se trouve dans une zone cadastré,

- Section 04 ilot n° 316.
- Section 05 ilot n° 606.
- Section 05 ilot n° 655.

5- POSITION :

* Centre-ville :

* Excentrée à la ville :

* Péricentral à la ville :

6- MORPHOLOGIE ET SURFACES :



a/ Partie titré :

- Terrain :

- Ilot n° 316 Surface : **5875 m²**
- Ilot n° 606..... Surface : **297 m²**
- Ilot n° 655..... Surface : **8666 m²**

Surface totale du terrain : 14 838,00 m²

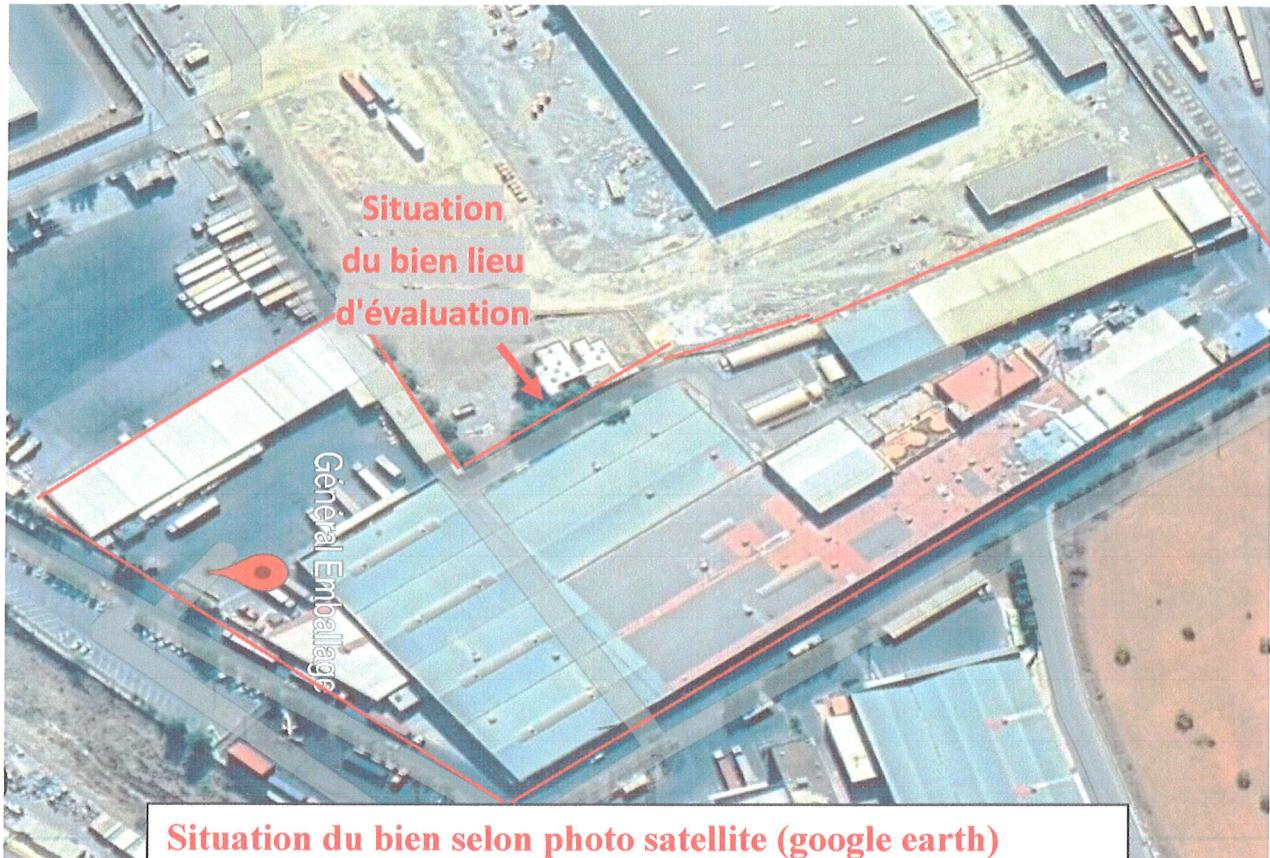
- Bâti : - Administration = **3 215,8 m²**
- Annexe = **118,9 m²** } **Surface totale= 3 334,70**

- Hangar de fabrication = **13 665,47 m²**
- Hangar de stockage = **1 817,55 m²** } **Surface totale= 15 483,02**

* Nature de terrain : **Industrielle**

7- PARAMETRES D'ESTIMATION :

- Le cinq du mois de Novembre l'an deux mille vingt-quatre, nous nous sommes déplacés au Lieux dit "ZAC TAHARACHT", Commune d'AKBOU, Wilaya de BEJAIA.



* Nous avons constaté :

- Un terrain plat d'une nature industrielle au profit de SARL **GENERAL EMBALLAGE**, d'une forme régulière et d'une surface totale de **14 838,00 m²** pour l'ancienne unité et **6 056 m²** pour la nouvelle unité. Terrain titré justifié par un ensemble de livrets foncier et doté de plusieurs plans cadastraux, et **11 644 m²** de l'ilot n° 317 Section 04 non titré de la nouvelle unité dont la SARL GENERAL EMBALLAGE a réalisé une extension pour une partie de la nouvelle unité.



- Ce terrain est limité par :

* **Au Nord** : Oued TIFRIT

* **Au Sud** : Propriété BATOUCHÉ

* **A l'Est** : Propriété BENADJOUD & Frère

* **A l'Ouest** : SARL GENERAL EMEBALAGE (Nouvelle unité)

- Ce terrain sur lequel est réalisé une unité de fabrication de carton ondulé, est composé principalement de deux grands hangars, une administration et bâtiments annexes (poste de garde + poste transformateur+ groupe électrogène + local technique).

* La superficie totale des différents espaces sont comme suite :

A/ PARTIE TITRE :

A/ BATIMENT EN CHARPENTE METALLIQUE

- **HANGAR de Fabrication.....** 13 665,47 m²
- **HANGAR de Stockage.....** 1 817,55 m²

***SURFACE TOTALE15 483,02 m²**

B/ BATIMENT EN DUR :

- **Administration.....** 3 215,80 m²
- **Annexes.....** 118,90 m²

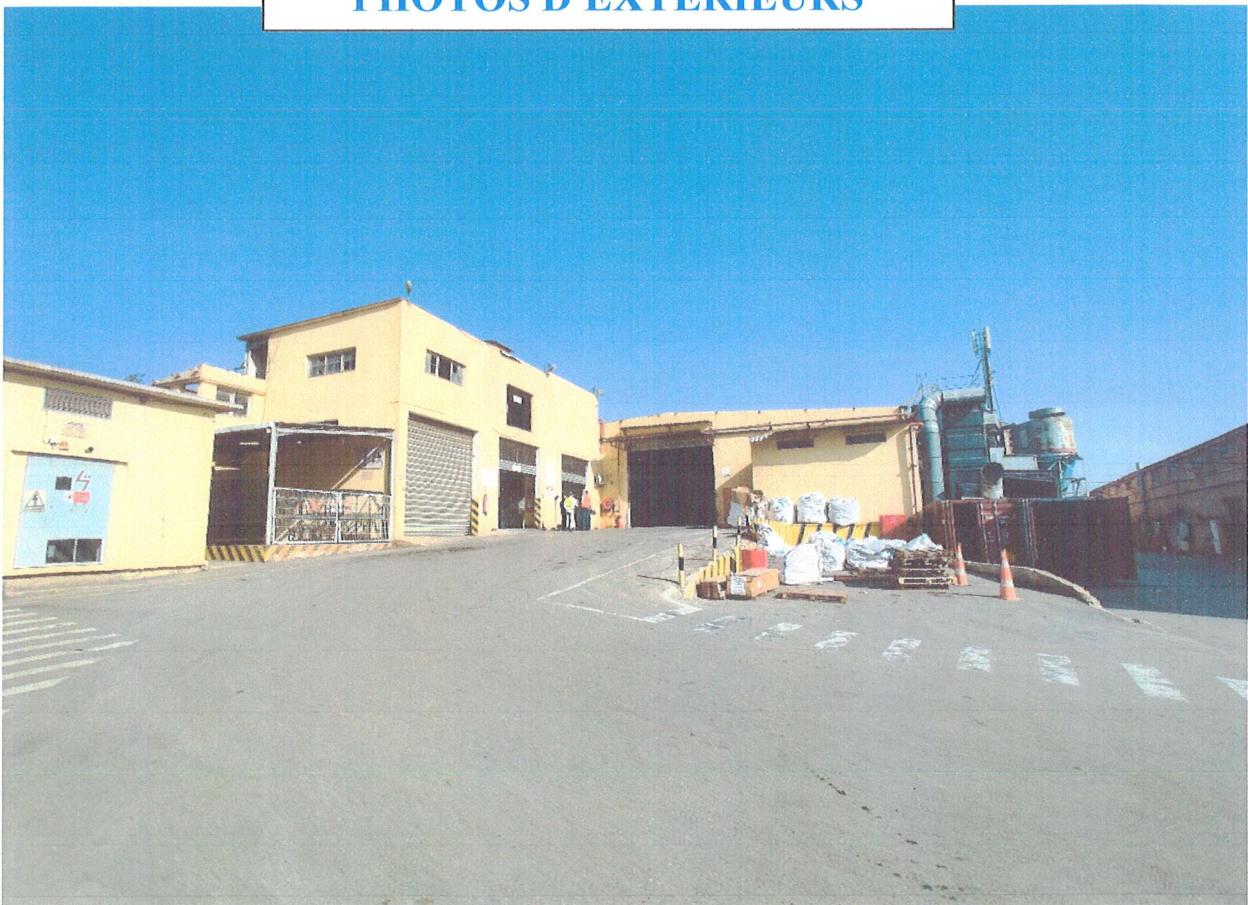
***SURFACE TOTALE3334,70 m²**

*** PHOTOS DU BIEN LIEU D'EVALUATION:**



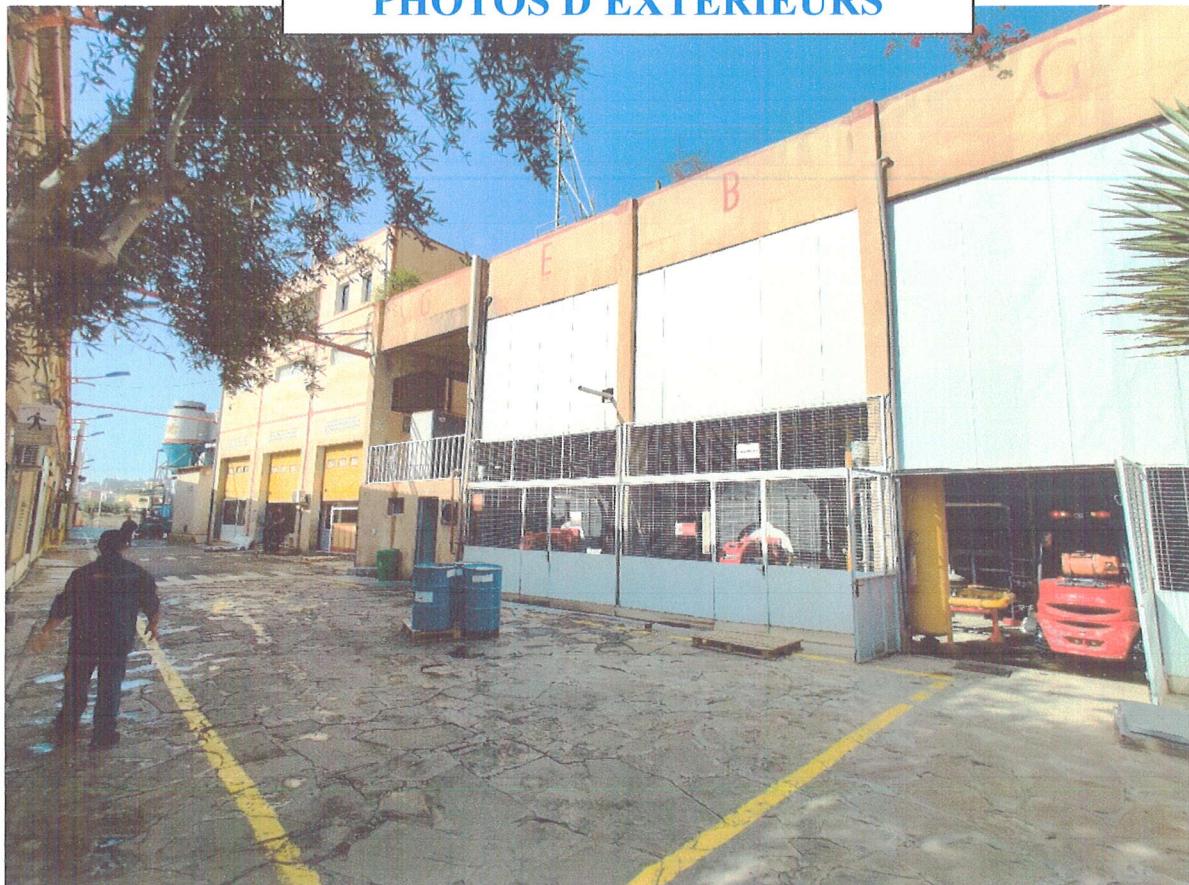
**ENTREE
PRINCIPALE**

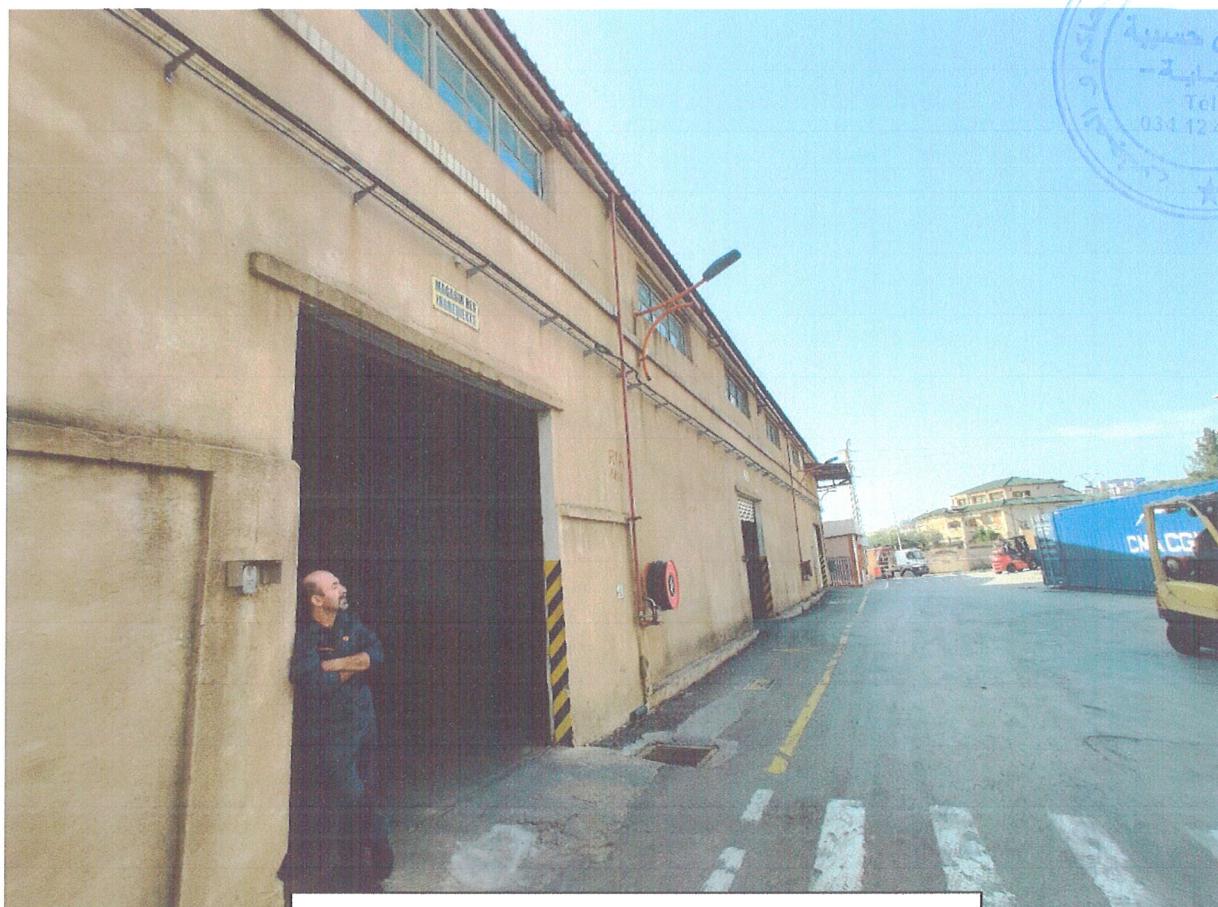
PHOTOS D'EXTERIEURS





PHOTOS D'EXTERIEURS



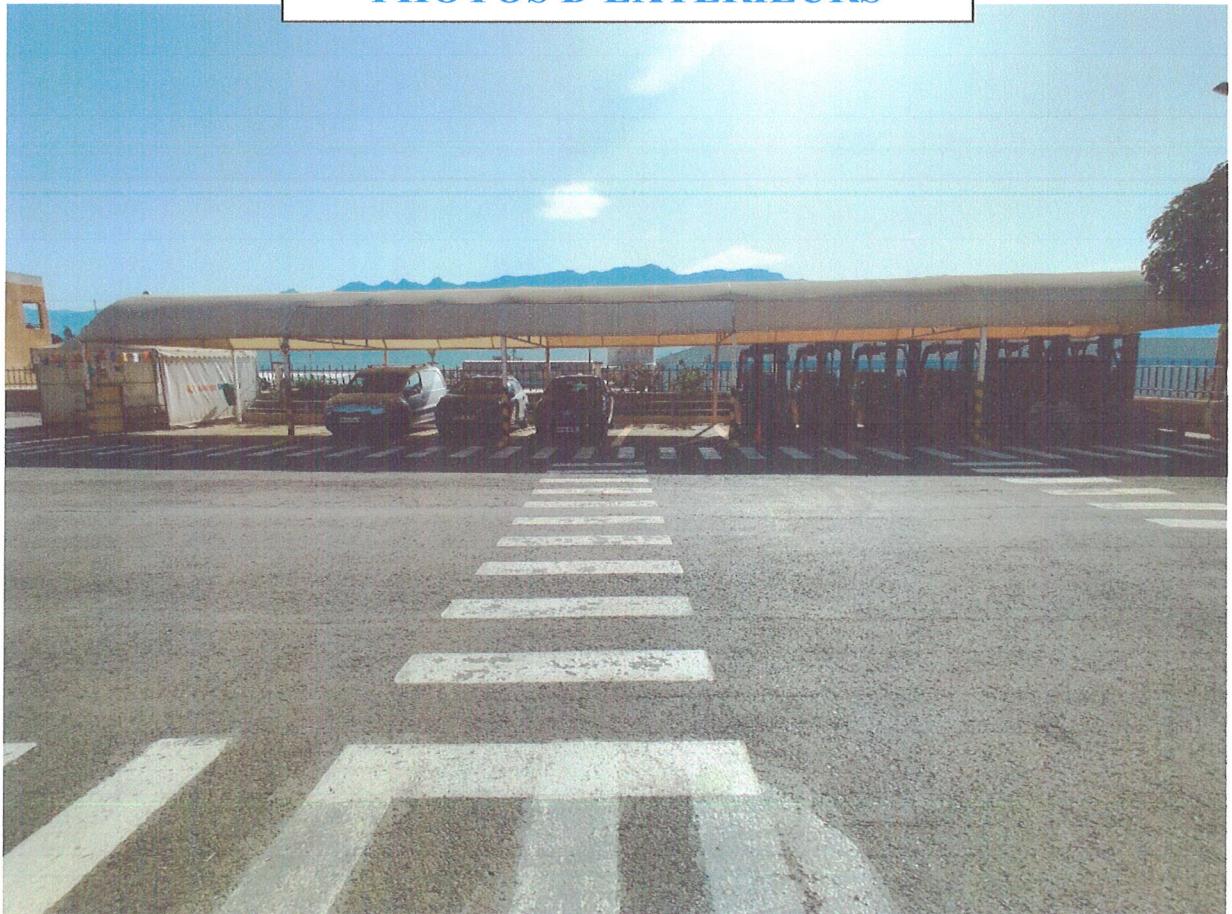


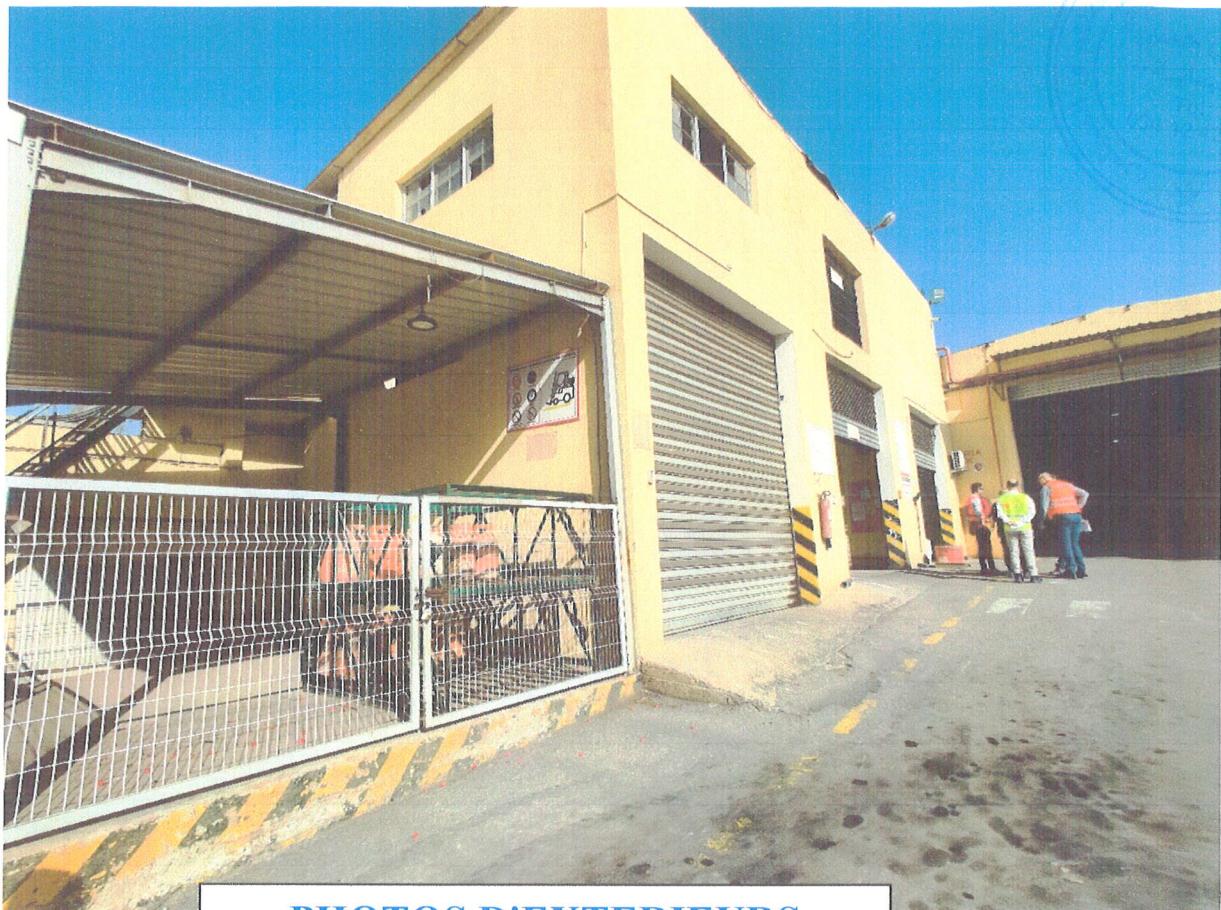
PHOTOS D'EXTERIEURS



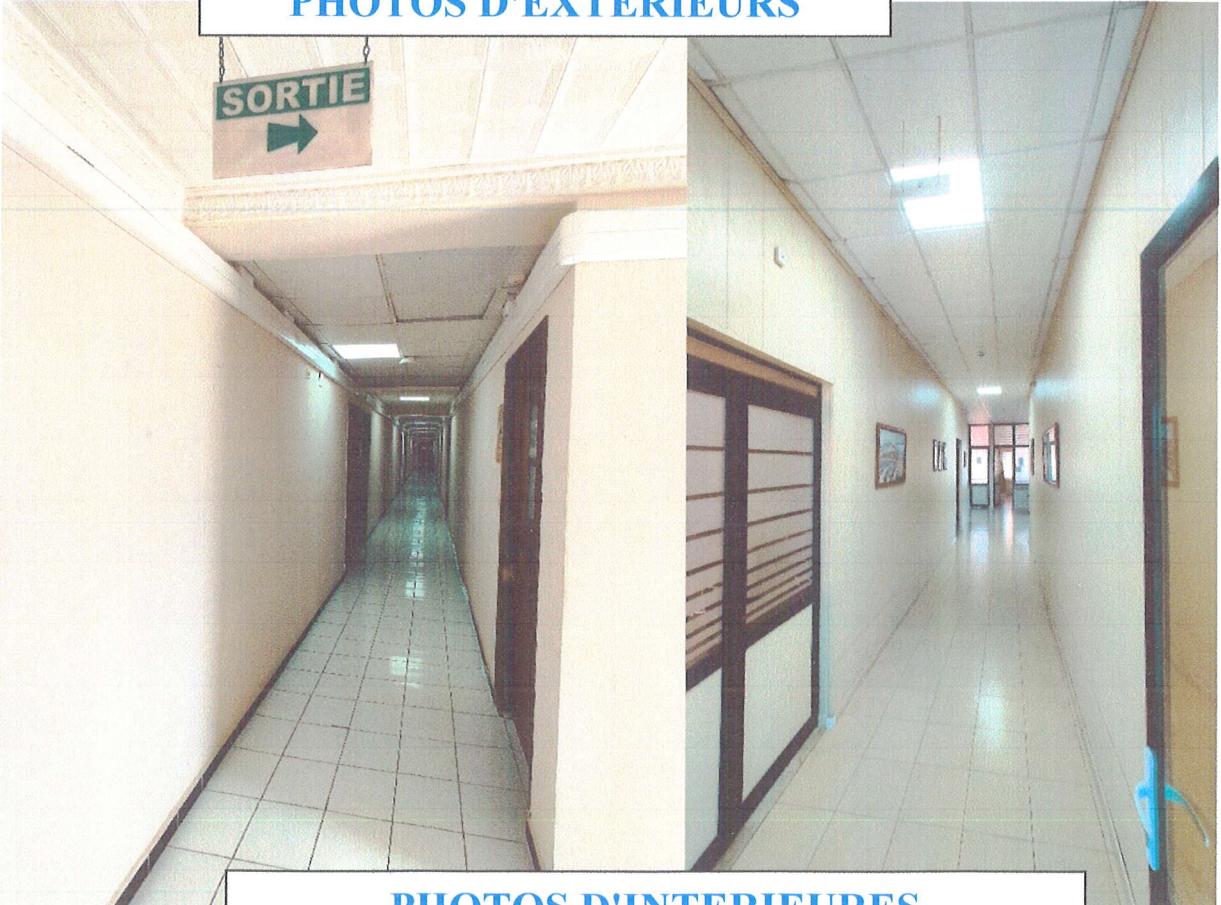


PHOTOS D'EXTERIEURS





PHOTOS D'EXTERIEURS



**PHOTOS D'INTERIEURES
(ADMINISTRATION)**

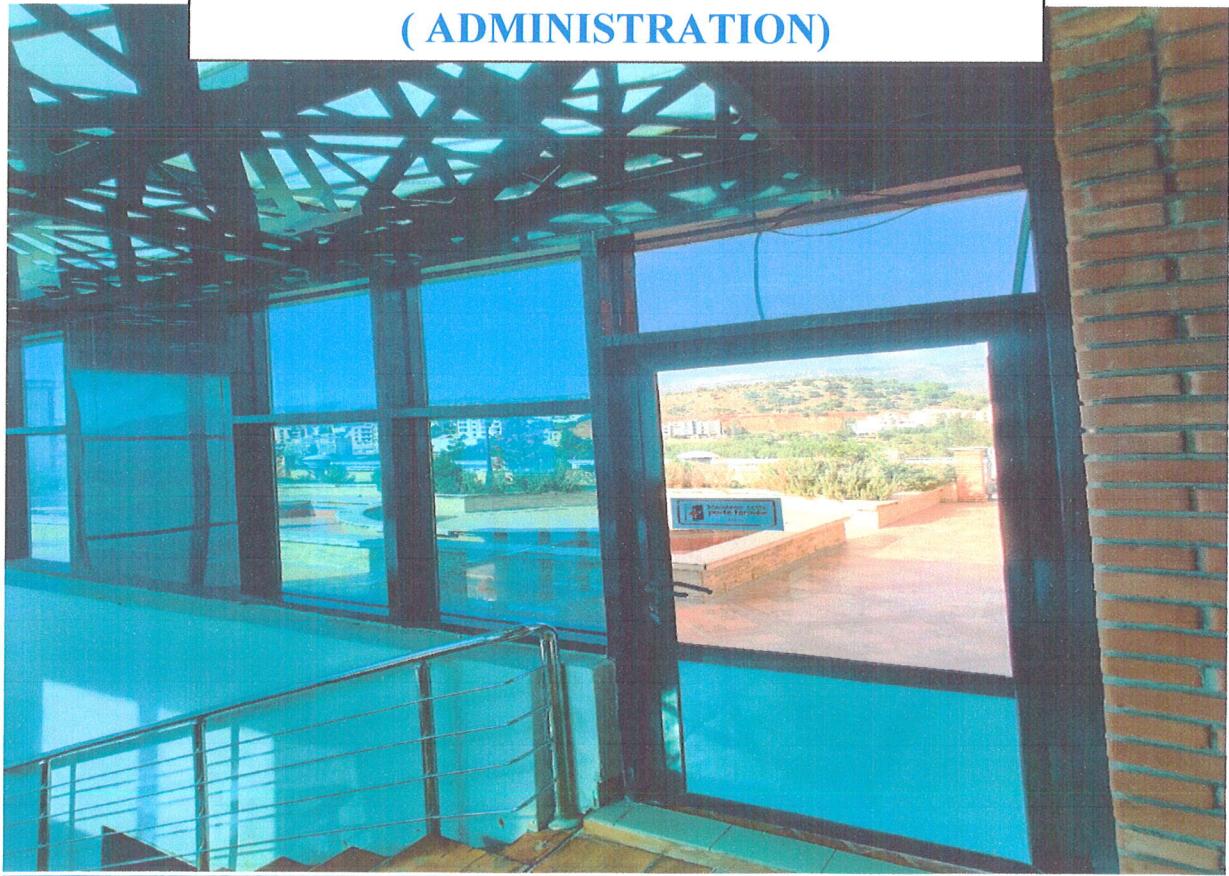


**PHOTOS D'INTERIEURES
(ADMINISTRATION)**



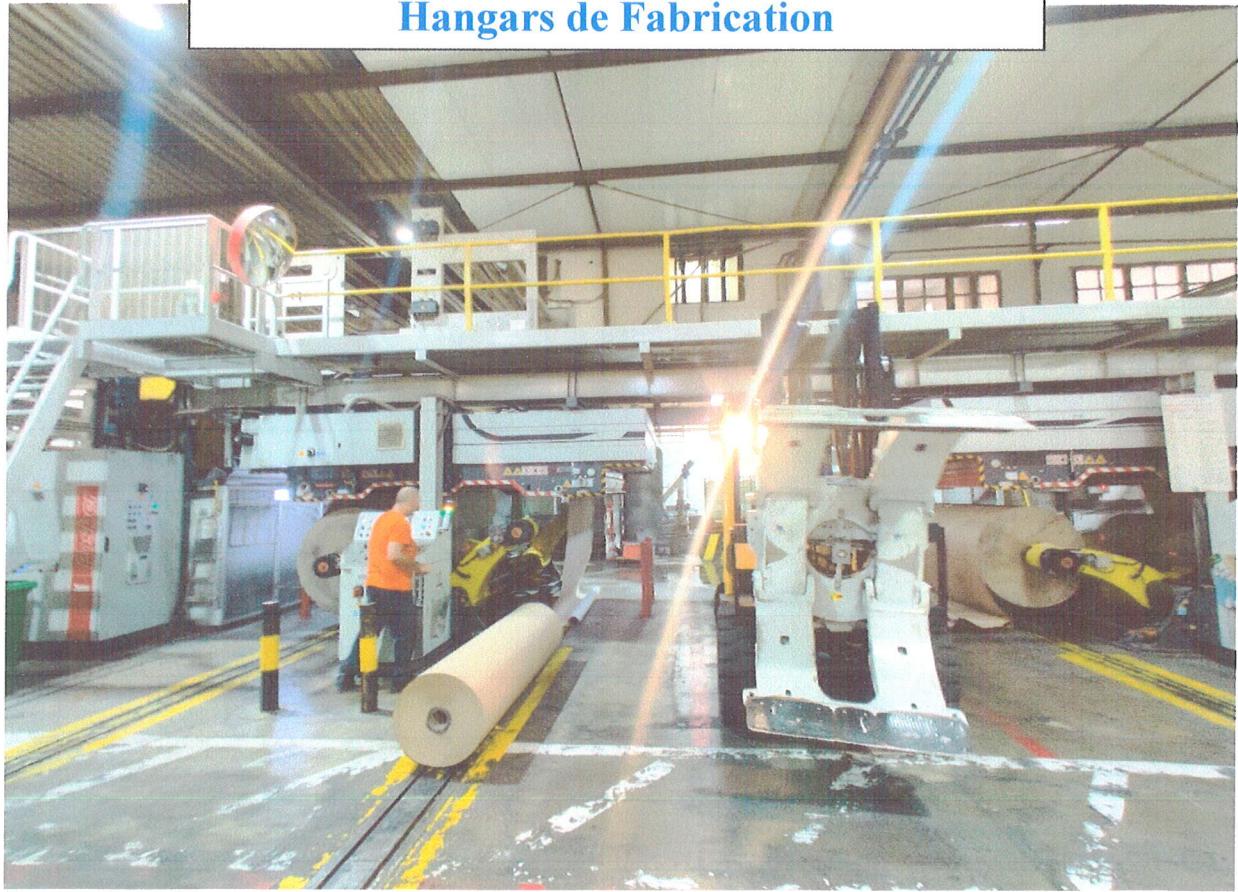


**PHOTOS D'INTERIEURES
(ADMINISTRATION)**





PHOTOS D'INTERIEURES
Hangars de Fabrication





**PHOTOS D'INTERIEURES
(HANGAR de Fabrication)**



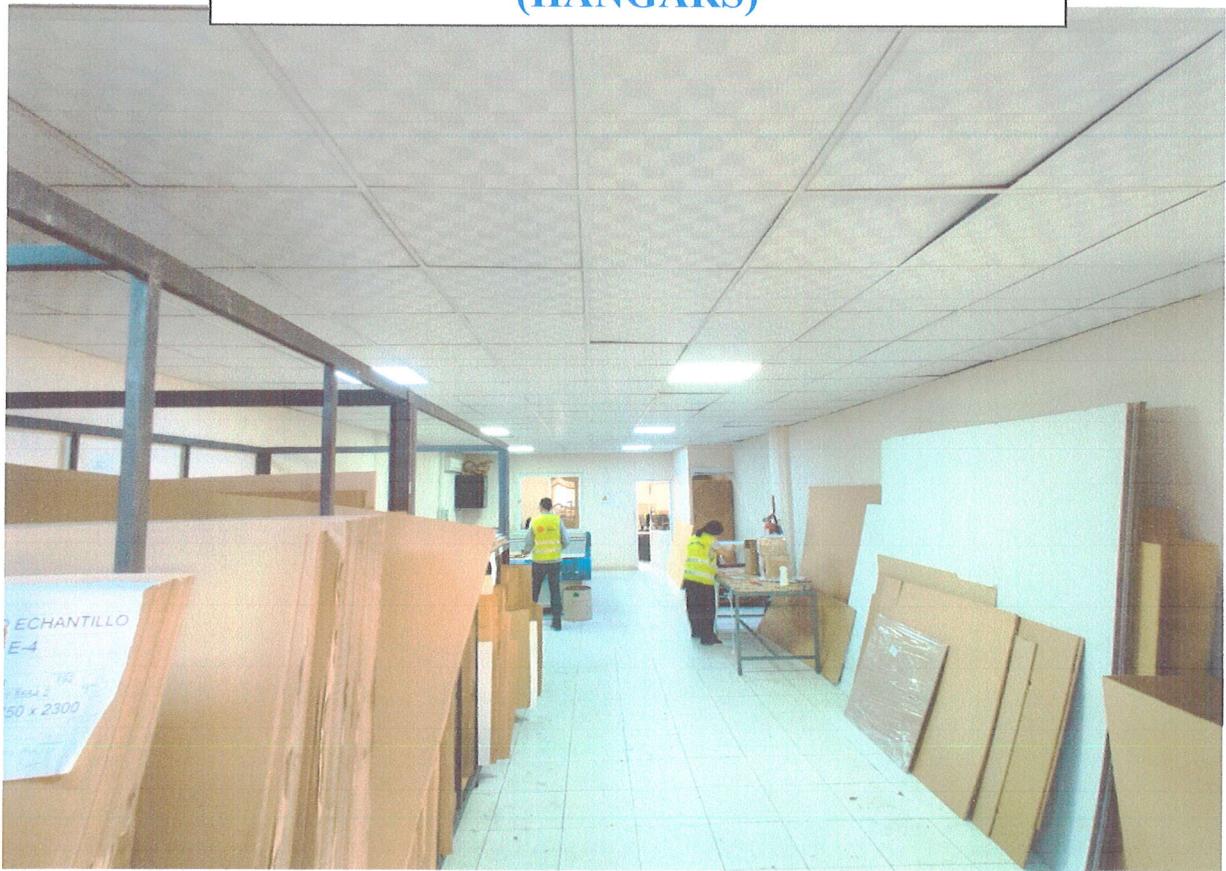


**PHOTOS D'INTERIEURES
(HANGAR de Stockage)**





PHOTOS D'INTERIEURES
(HANGARS)





**PHOTOS D'INTERIEURES
ATELIER**

- * L'environnement immédiat est une zone industrielle, constituée d'un ensemble d'usines et des unités de productions.
- * Toutes les commodités existent (Eau, électricité, gaz etc)
- * Le terrain bénéficie d'un accès facile par RN 26.

- EVALUATION du bien immobilier (Terrain + unité de fabrication de carton ondulé)

I/ ANCIENNE UNITE :

A/ PARTIE TITRE :

1- EVALUATION DU TERRAIN :

L'assiette de terrain de l'ancienne unité est composée de trois îlots :

- le premier îlot n°16 section 04 doté d'une superficie de **5857 m²**
- le deuxième îlot n°655 section 05 doté d'une superficie **297 m²**
- le troisième îlot n°606 section 05 doté d'une superficie de : **8666 m²**

Donc la superficie totale du terrain titré de l'ancienne unité est de :

$$S = 14\ 838,00 \text{ m}^2$$

- * La valeur du terrain est la résultante du prix de base auquel est appliqué un ensemble de coefficients :

S= surface totale du terrain : 14838,00 m²

- Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya de

BEJAIA pour la période 2023/2024, la Commune d'AKBOU est classée dans la catégorie 03.

* Le terrain objet de l'évaluation est situé au lieu-dit "ZAC TAHARACHT", Commune d'AKBOU, wilaya de BEJAIA.

* Nous évaluons le m² entre 34 000,00 DA et 38 000,00 DA/m²

Kz: coefficient de zone 01
Ksz : coefficient de sous zone : B } Coefficient de zone et sous zone =1,1

Pr : prix de référence : 38 000,00 DA

Pb : prix de base : Pr x Kz x Ksz

*** LA VALEUR VENALE DU TERRAIN :**

Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :

- Pb (prix de base)= Pr x Kz x Ksz
- Pb (prix de base) = 38 000,00 DA x 1 x 1,1
- Pb (prix de base) = 41 800,00 DA/m²

*** DONC**

- V= Pb x S
- V= 41 800,00 DA x 14 838,00 m² = **620 228 400,00 DA**

La valeur vénale du terrain = **620 228 400,00 DA**

Soit en lettre : **SIX CENT VINGT MILLIONS DEUX CENT
VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENTS DINARS EN TOUTES
TAXES COMPRISES.**



1 -EVALUATION DES HANGARS (CONSTRUCTION EN CHARPENTE METALLIQUE):

* La valeur des hangars est la résultante du prix de base auquel est appliqué un ensemble de coefficients :

S= surface totale des hangars : 15 483 ,02 m²

Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya de BEJAIA pour la période 2023/2024, la Commune d'AKBOU est classée dans la catégorie 03.

* Nous évaluons le m² entre 109 000,00 DA et 125 000,00 DA/m²

Kz : coefficient de zone 01 } Coefficient de zone et sous zone =1,1
Ksz : coefficient de sous zone : B }

Pr : prix de référence : 109 000,00 DA

Pb : prix de base : Pr x Kz x Ksz

*** LA VALEUR D'HANGARS :**

- Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :
- Pb (prix de base)= Pr x Kz x Ksz
- Pb (prix de base) = 109 000,00 DA x1 x1, 1

- Pb (prix de base) = 119 900,00 DA/m²



* **DONC,**

- V= Pb x S

$$- V = 119 \ 900,00 \text{ DA} \quad \times \quad 15 \ 483,02 \text{ m}^2 = \textcolor{blue}{1 \ 856 \ 414 \ 098,00 \text{ DA}}$$

La valeur vénale des hangars = **1 856 414 098,00 DA**

Soit en lettre: **UN MILLIARD HUIT CENT CINQUANTE-SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATORZE MILLE QUATRE VINGT DIX HUIT DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.**

2 -EVALUATION DE L'ADMINISTRATION

(CONSTRUCTION EN DUR) :

* La valeur du Bâti est la résultante du prix de base auquel est appliqué un ensemble de coefficients :

S= surface totale du bâti : **3215,80 m²**

Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya de BEJAIA pour la période 2023/2024, la Commune de AKBOU est classée dans la catégorie 03.

* Nous évaluons le m² entre 66 000,00 DA et 76 000,00 DA/m²

Kz : coefficient de zone 01 }
Ksz : coefficient de sous zone : B } Coefficient de zone et sous zone = 1,1

Pr : prix de référence : 66 000,00 DA

Pb : prix de base : $Pr \times Kz \times Ksz$

* **LA VALEUR DU BATI :**

- Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :
- Pb (prix de base) = $Pr \times Kz \times Ksz$
- Pb (prix de base) = 66 000,00 DA $\times 1 \times 1,1$
- Pb (prix de base) = 72 600,00 DA/m²

* **DONC,**

- $V = Pb \times S$
- $V = 72 600,00 \text{ DA} \quad \times \quad 3215,80 \text{ m}^2 = \text{233 467 080,00 DA}$

La valeur vénale d'administration + annexe = **233 467 080,00 DA**

Soit en lettre: **DEUX CENT TREnte TROIS MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE SEPT MILLE QUATRE VINGT DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.**

3 -EVALUATION DES BATIMENTS ANNEXE :

(LOGE DE GARDIEN + POSTE TRANSFORMATEUR + GROUPE ELECTROGENE + LOCAL TECHNIQUE)

* La valeur du Bâti est la résultante du prix de base auquel est appliqué un ensemble de coefficients :

Surface totale des annexes : **118,9 m²**

Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya de BEJAIA pour la période 2023/2024, la Commune de AKBOU est classée dans la catégorie 03.

Kz : coefficient de zone 01 } Coefficient de zone et sous zone =1,1
Ksz : coefficient de sous zone : B }

Pr : prix de référence : 23 000,00 DA

Pb : prix de base : $Pr \times Kz \times Ksz$

* **LA VALEUR DES BATIMENTS ANNEXES :**

Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :

- Pb (prix de base)= $Pr \times Kz \times Ksz$
- Pb (prix de base) = 23 000,00 DA x 1 x 1,1
- Pb (prix de base) = 25 300,00 DA/m²

* **DONC,**

$$- V = Pb \times S \\ - V = 25 300,00 \text{ DA} \quad \times \quad 118,90 \text{ m}^2 = \textcolor{blue}{3 008 170,00 \text{ DA}}$$

La valeur vénale des annexes = **3 008 170,00 DA**

Soit en lettre: **TROIS MILLIONS HUIT MILLE CENT SOIXANTE DIX DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISSES.**

4 -EVALUATION DU MUR DE CLOTURE :

L'évaluation du mur de clôture est obtenue suivent le prix du marché dans cette région (AKBOU lieu-dit ZAC TAHARACHT)

-Cout du mètre carré : 32 000,00 DA/ ml

-Mur de clôture : 477 ,70 ml

V= La longueur totale du mur x Le cout du ml

$$V = 477,70 \text{ ml} \times 32 \text{ 000,00 DA} = 15 \text{ 286 400,00 DA}$$

La valeur vénale du mur = **15 286 400,00 DA**

Soit en lettre: **QUINZE MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISÉS.**



* RECAPE :

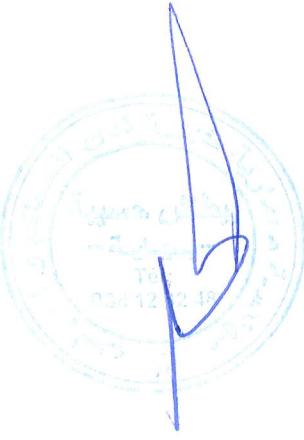
- La valeur vénale du terrain 620 228 400,00 DA
- La valeur vénale des hangars 1 856 414 098,00 DA
- La valeur vénale du bloc Administratif 233 467 080,00 DA
- La valeur vénale des bâtiments Annexe 3 008 170,00 DA
- La valeur vénale du mur de clôture 15 286 400,00 DA

la valeur vénale du bien immobilier (ancienne unité) = La valeur vénale du terrain+ La valeur vénale des hangars+ La valeur vénale du bloc Administratif+ La valeur vénale des bâtiments Annexe+ La valeur vénale du mur de clôture

$$\begin{aligned} V &= 620\,228\,400 \text{ DA} + 1\,856\,414\,098 \text{ DA} + 233\,467\,080,00 \text{ DA} + 3\,008\,170,00 \\ &+ 15\,286\,400,00 \text{ DA} \\ V &= 2\,728\,404\,148 \text{ DA} \end{aligned}$$

La valeur vénale du bien immobilier (ancienne unité) = **2 728 404 148 DA**

Soit en lettre: **DEUX MILLIARDS SEPT CENT VINGT HUIT MILLIONS QUATRE CENT QUATRE MILLE CENT QUARANTE HUIT DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.**



-NOUVELLE UNITE-