



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 : baitechehexnert@outlook.fr

Wilaya : ORAN

COMMUNE : HASSI BEN OKBA

LIEU DIT : ZAC HASSI BEN OKBA

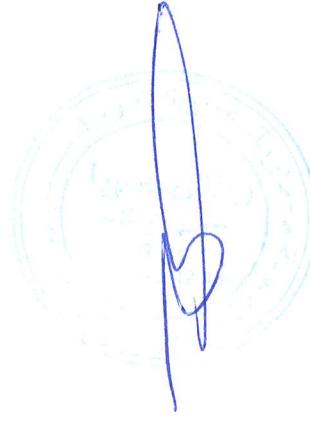
**EVALUATION D'UN BIEN IMMOBILIER (TERRAIN + UNITE
DE FABRICATION DE CARTON ONDULE) AU LIEU DIT ZONE
D'ACTIVITE HASSI BEN OKBA COMMUNE HASSI BEN OKBA
WILAYA ORAN**



Demandeur : SPA GENERAL EMBALLAGE

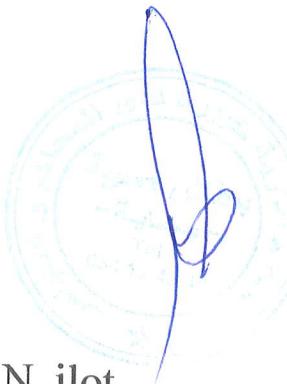
Adresse : ZAC HASSI BEN OKBA

Etabli par : Mme BAITECHE .H Epouse MAZ



EVALUATION D'UN BIEN
IMMOBILIER (TERRAIN + UNITE
DE FABRICATION DE CARTON
ONDULE) AU LIEU DIT ZONE
D'ACTIVITE HASSI BEN OKBA
COMMUNE D'ORAN WILAYA
ORAN

1- DONNEES ADMINISTRATIVES :



*** Plan cadastrale :**

- Délivré le 19 /04/2023 par la direction du cadastre d'ORAN, îlot n° 85, section 09, dont la surface totale est de 00 Ha, 63 are et 10 Ca (6 310 m²).
- Délivré le 19 /04/2023 par la direction du cadastre d'ORAN, îlot n° 86, section 09, dont la surface totale est de 00 Ha, 50 are et 80Ca (5 080 m²).
- Délivré le 19 /04/2023 par la direction du cadastre d'ORAN, îlot n° 98, section 09, dont la surface totale est de 00 Ha, 54 are et 00 Ca (5 400 m²).
- Délivré le 19 /04/2023 par la direction du cadastre d'ORAN, îlot n° 99, section 09, dont la surface totale est de 00 Ha, 54 are et 00 Ca (5 400 m²).

*** Arrêtée du Permis de construire :** Délivré par le président de l'assemblée populaire communale d'ORAN en date de 30 JANVIER 2023 N° 622

*** Certificat de conformité :** Délivré par le président de l'assemblée populaire communale d'ORAN en date de 16 AVRIL 2023 N° 19/2023

***Le propriétaire :** SPA GENERAL EMBALLAGE

***Le demandeur :** SPA GENERAL EMBALLAGE

*** SUPERFICIE :**

TERRAIN NON TITRE : 22 190,00 m²



- Bâti :

- Administration = **763,35 m²**
- Hangar = **14 801,20 m²**
- Annexe = **891,15 m²**
- Clôture = **570,85 ml**

2- LOCALISATION DU BIEN :

*** Lieux dit : ZONE D'ACTIVITE HASSI BEN OKBA**

*** Commune : HASSI BEN OKBA**

*** Daïra : ORAN**

*** Wilaya : ORAN**

3-SITUATION :

- Le bien immobilier lieu d'évaluation (Terrains + unité de fabrication de carton ondulé) se trouve au Lieux dit ZAC HASSI BEN OKBA Commune HASSI BEN OKBA Wilaya d'ORAN

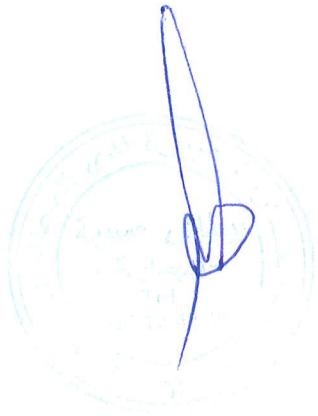


Situation du bien selon photo satellite (google earth)

4- LA SITUATION CADASTRALE :

Le terrain se trouve dans une zone cadastré,

- section n°09 ilot n° 85
- section n°09 ilot n° 86
- section n°09 ilot n° 98
- section n°09 ilot n° 99



5- POSITION :

- * Centre-ville :
- * Excentrée à la ville :
- * Péricentral à la ville :

6- MORPHOLOGIE ET SURFACES :

a/ Partie non titré :

- Terrain :

- Ilot n°85 section 09 doté d'une superficie de **6 310 m²**
- Ilot n°86 section 09 doté d'une superficie **5 080 m²**
- Ilot n°98 section 09 doté d'une superficie **5 400 m²**
- Ilot n°99 section 09 doté d'une superficie **5 400 m²**

- Bâti :

- Administration = **763,35 m²** } Surface totale= **1 654,50m²**

- Annexe = **891,15 m²** } Surface totale= **14 801,20m²**

* Nature du terrain : **Industrielle**

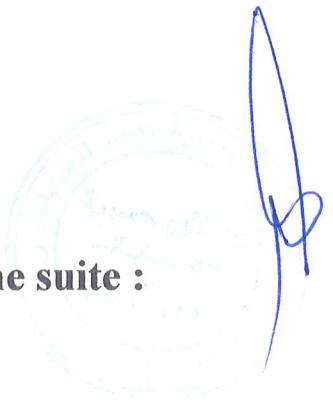
7- PARAMETRES D'ESTIMATION :

- Le vingt et un du mois de Novembre l'an deux mille vingt-quatre, nous nous sommes déplacés au Lieux dit ZAC HASSI BEN OKBA Commune HASSI BEN OKBA Wilaya d'ORAN



* Nous avons constaté :

- Un terrain plat d'une nature industrielle au profit de la SPA **GENERAL EMBALLAGE**, d'une forme irrégulière et d'une surface totale de **22 190,00 m²** non titré doté d'une décision de concession.



* La superficie totale des différents espaces sont comme suite :

A/ PARTIE TITRE :

A/- BATIMENT EN CHARPENTE METALLIQUE

- HANGAR H.....13 812,00 m²
- HANGAR Sous-sol.....989,20 m²

*SURFACE TOTALE 14 801,20 m²

B/- BATIMENT EN DUR :

- Administration..... 763,35 m²
- Annexe 891,15 m²

*SURFACE TOTALE 1 654,50 m²

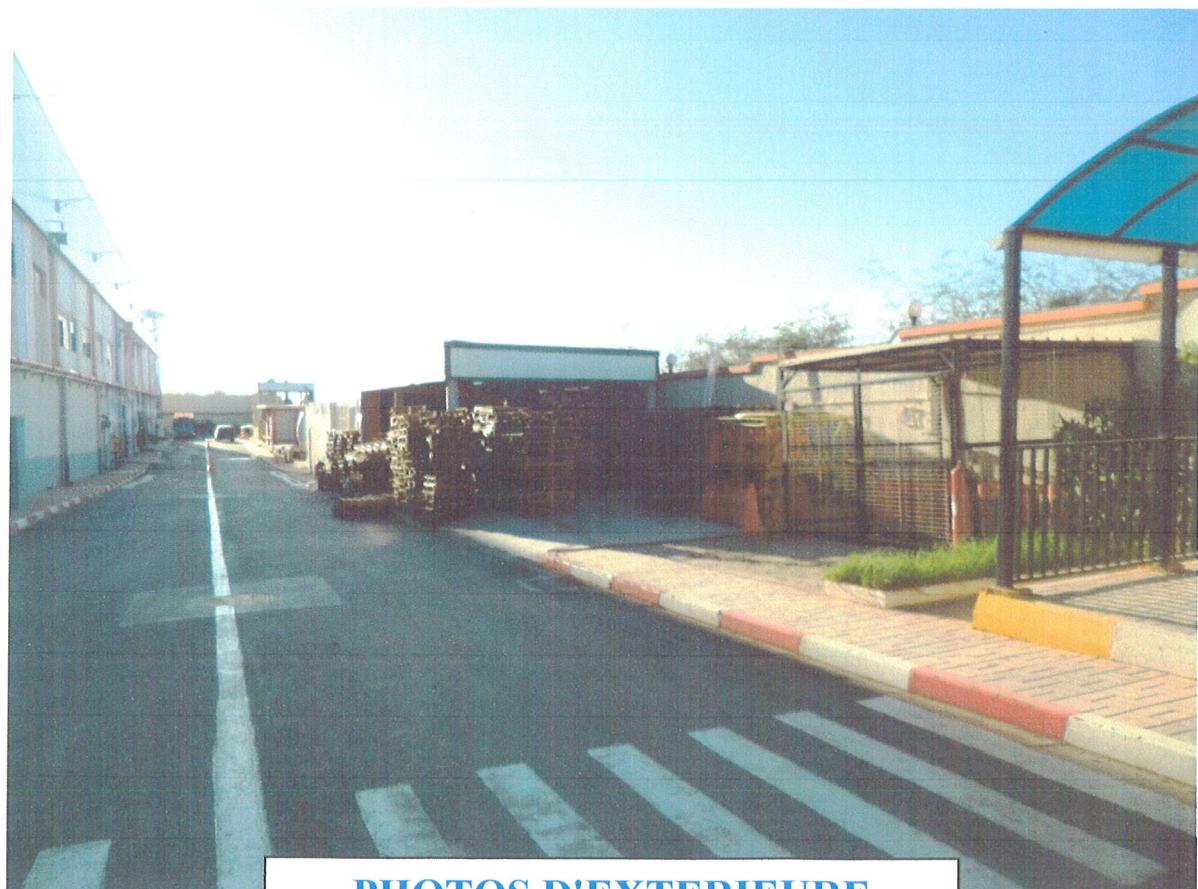
C-/MUR DE CLOTURE :

- Longueur du mur de clôture..... 570,85 ml

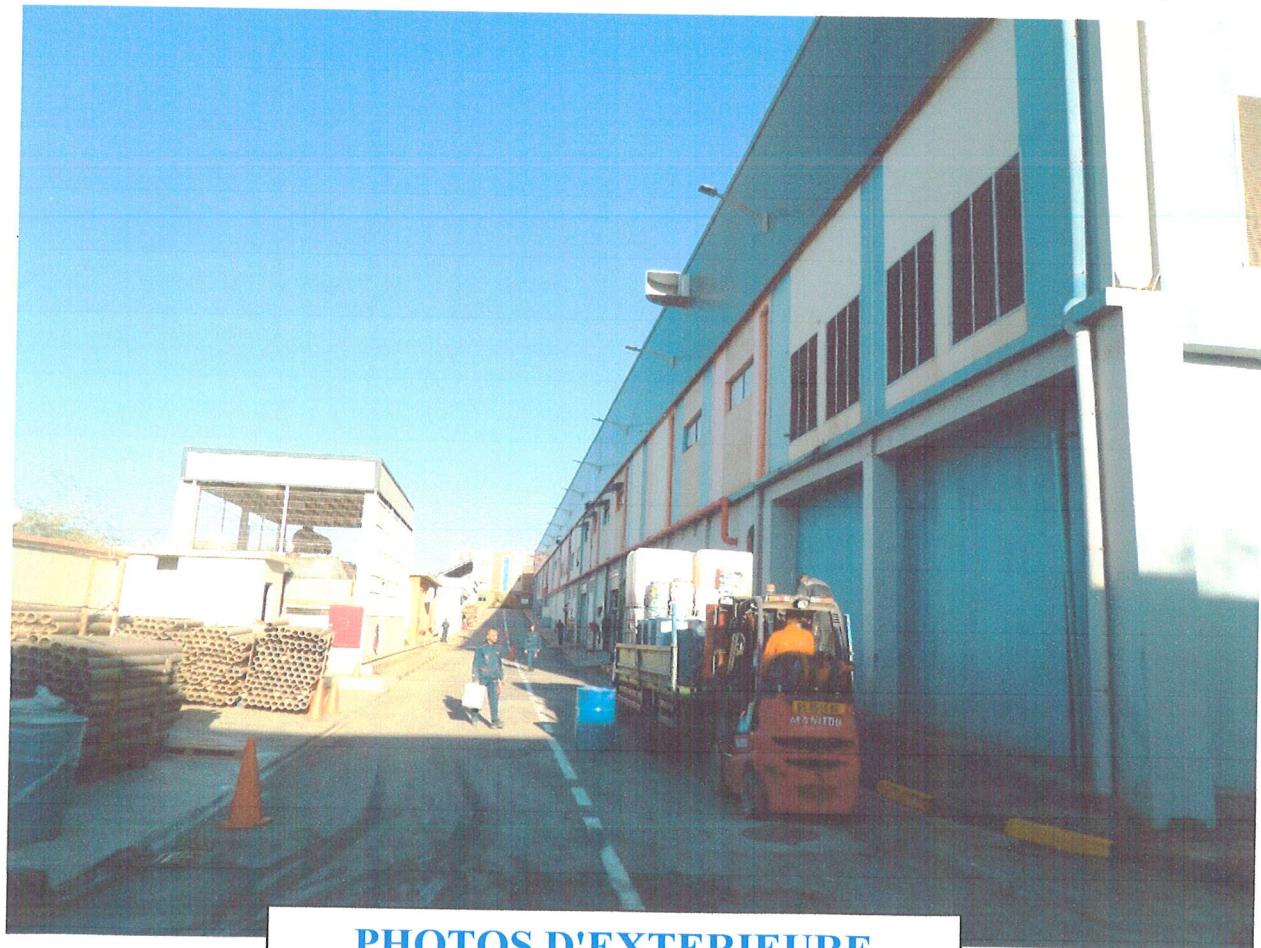
*** PHOTOS DU BIEN LIEU D'EVALUATION**



ADMINISTRATION



PHOTOS D'EXTERIEURE



PHOTOS D'EXTERIEURE

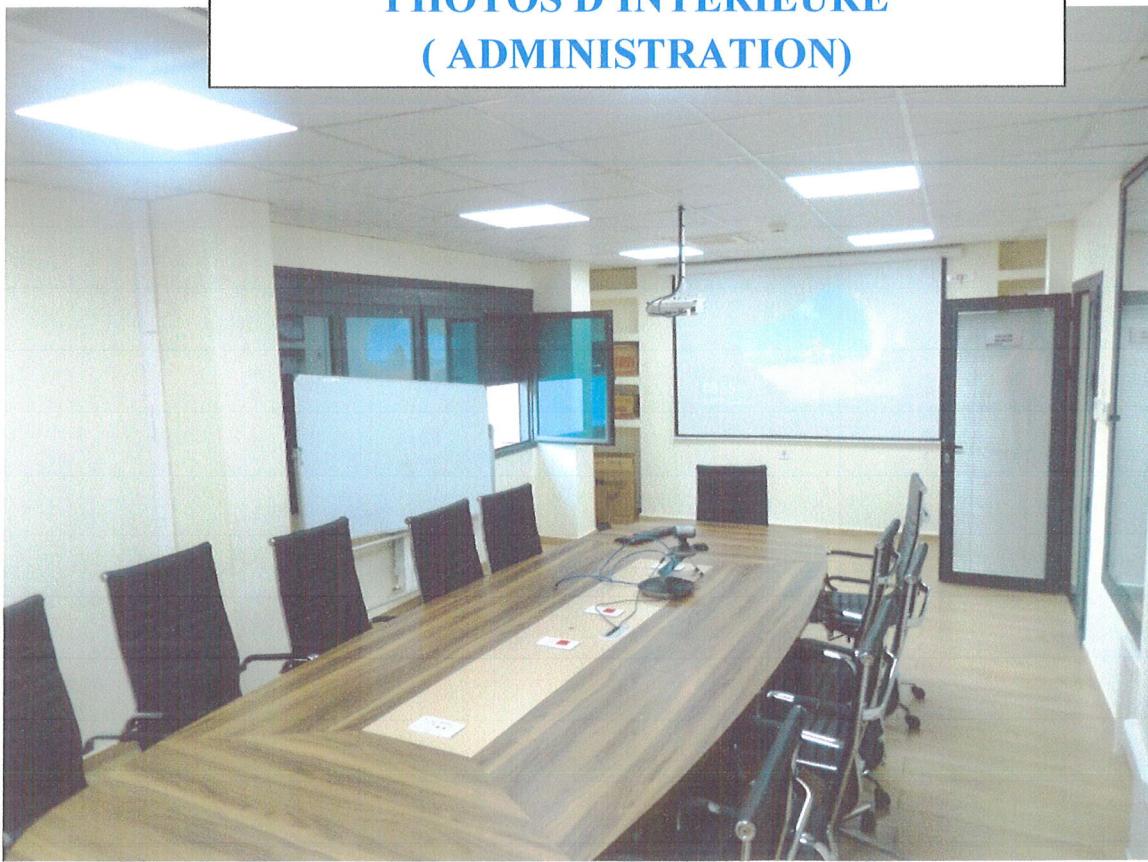


PHOTOS D'INTERIEURE HANGAR





**PHOTOS D'INTERIEURE
(ADMINISTRATION)**





PHOTOS D'INTERIEURE



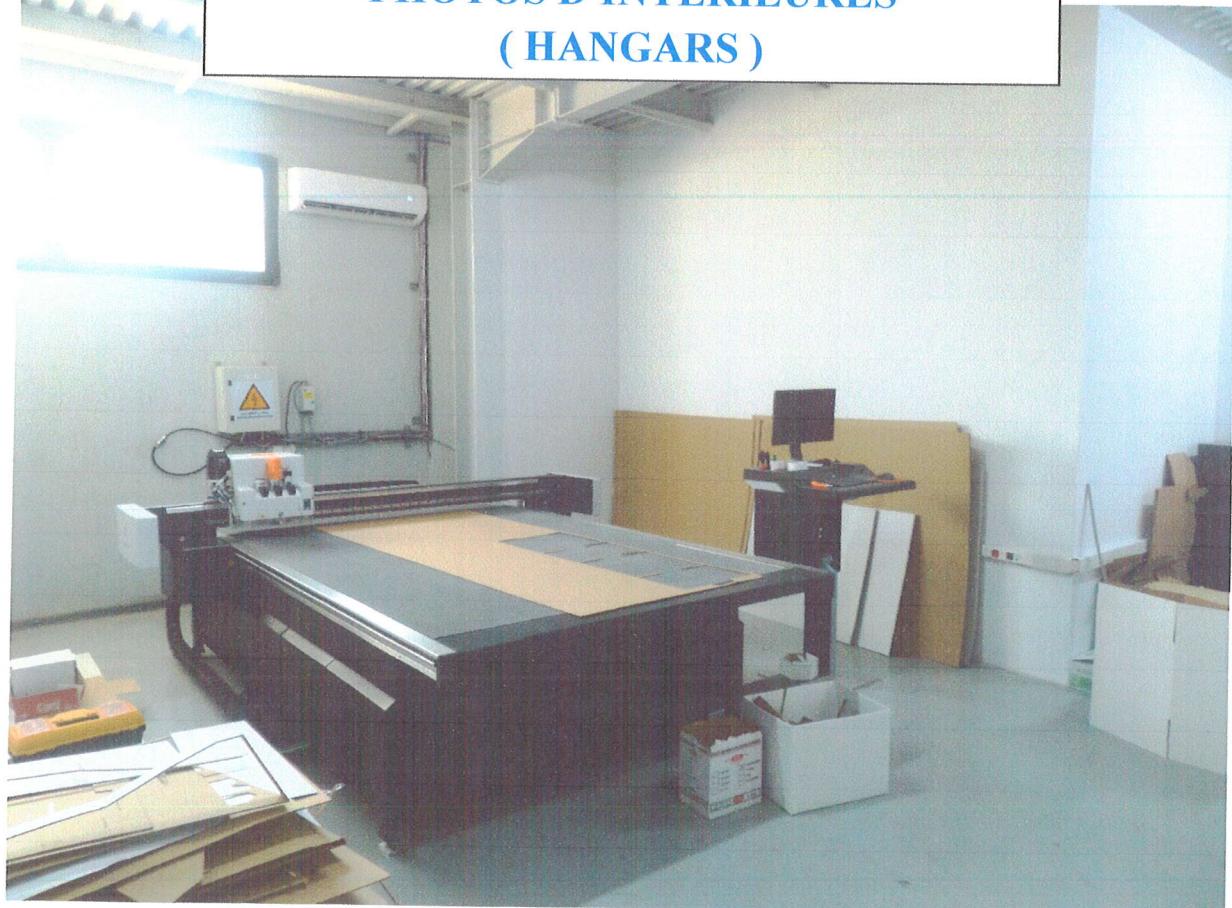


**PHOTOS D'INTERIEURE
(HANGARS)**



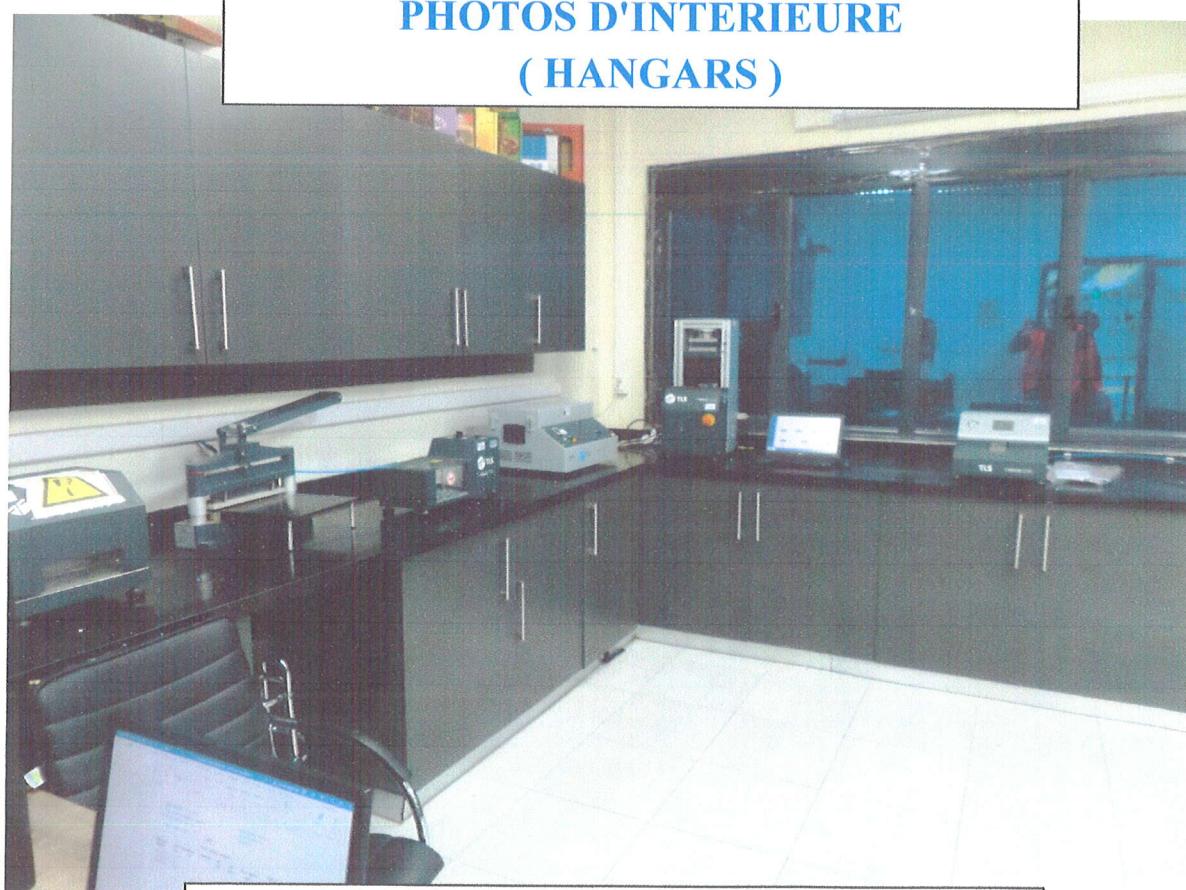


**PHOTOS D'INTERIEURES
(HANGARS)**





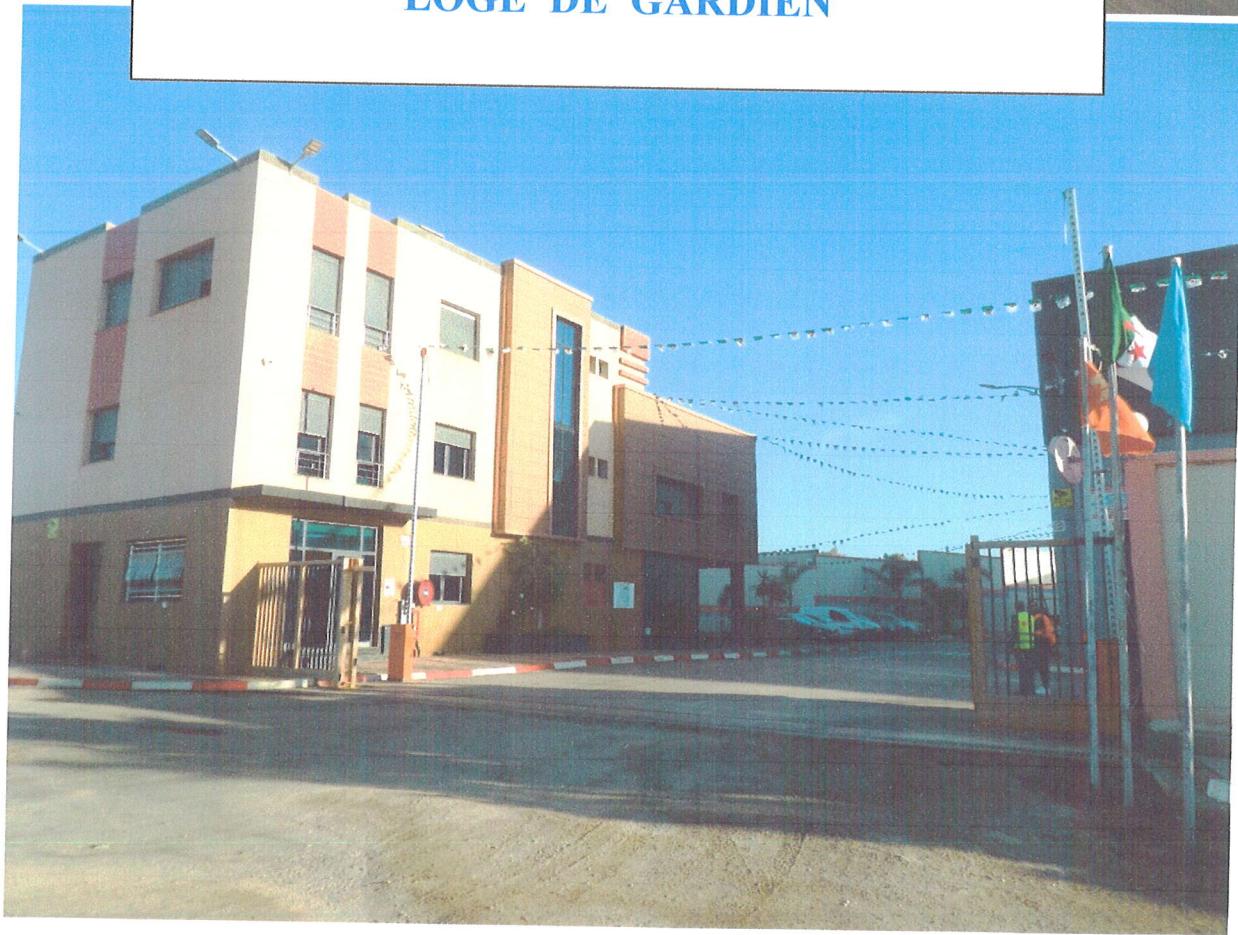
**PHOTOS D'INTERIEURE
(HANGARS)**



(LABORATOIRE)



LOGE DE GARDIEN



* 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.

A- Evaluation d'un bien immobilier (Terrain + unité de production de carton ondulé) commune de HASSI BEN OKBA ZAC HASSI BEN OKBA

A/ PARTIE NON TITRE :

Note : le bâti sur le terrain non titré est justifié par un certificat de conformité délivré par le président de l'assemblée populaire communale de hassi ben okba en date de 21 MARS 2019.

1- EVALUATION DU TERRAIN :

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

L'assiette du terrain est composée de quatre ilots :

-le premier Ilot n°85 section 09 doté d'une superficie de **6 310 m²**

-le deuxième Ilot n°86 section 09 doté d'une superficie **5 080 m²**

-le troisième Ilot n°98 section 09 doté d'une superficie **5 400 m²**

-le deuxième Ilot n°99 section 09 doté d'une superficie **5 400 m²**

Donc la superficie totale du terrain non titré est de :

- Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya de ORAN pour la période 2023/2024, la Commune de ORAN est classée dans la catégorie 01 zone B.

* Le terrain objet de l'évaluation est situé au lieu-dit "ZAC HASSI BEN OKBA", wilaya de ORAN.

* Nous évaluons le m² entre 19 000,00 DA et 21 000,00 DA/m²

Kz: coefficient de zone 01

Ksz: coefficient de sous zone: B

Pr:prix de référence: 21 000,00 DA

Pb: prix de base : Pr x Kz x Ksz

} Coefficient de zone et sous zone =1,1

*** LA VALEUR DU TERRAIN:**

Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :

- Pb (prix de base)= Pr x Kz x Ksz

- Pb (prix de base) = 21 000,00 DA x 1 x 1,1

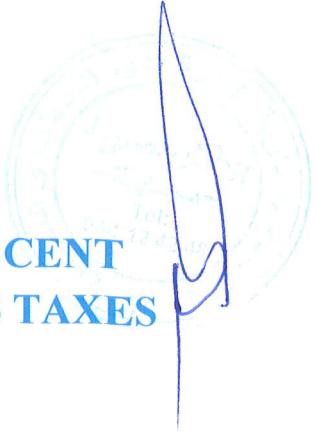
- Pb (prix de base) = 23 100,00 DA/m²

*** DONC**

- V= Pb x S

- V= 23 100,00 DA x 22 190 m² = **512 589 000,00 DA**

La valeur vénale du terrain = **512 589 000,00 DA**



**Soit en lettre : CINQ CENT DOUZE MILLION CINQ CENT
QUATRE VINGT NEUF MILLE DINARS EN TOUTES TAXES
COMPRISES.**

PARTIE TITRE : BATI

**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 : **14 801,20 m²**

Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya d'ORAN pour la période 2023/2024, la Commune de HASSI BEN OKBA est classée dans la catégorie 01.

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

Pb: prix de base : Pr x Kz x Ksz



* LA VALEUR DES HANGARS :

- Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :
- P_b (prix de base) = $P_r \times K_z \times K_{sz}$
- P_b (prix de base) = 109 000 DA $\times 1 \times 1,1$
- P_b (prix de base) = 119 900,00 DA/m²

* DONC,

- $V = P_b \times S$
- $V = 119\,900,00 \text{ DA} \quad \times \quad 14\,801,20 \text{ m}^2 = 1\,774\,663\,880,00 \text{ DA}$

La valeur vénale des hangars = 1 774 663 880,00 DA

Soit en lettre: UN MILLARD SEPT CENT SOIXANTE QUATORZE MILLION SIX CENT SOIXANTE TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT 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 : 763,35 m²

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

pour la période 2023/2024, la Commune de HASSI BEN OKBA est classée dans la catégorie 01.

* Nous évaluons le m² entre 59 000,00 DA et 67 000,00 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: 67 000,00 DA

Pb: prix de base : Pr x Kz x Ksz

*** LA VALEUR DE BATI :**

Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :

- Pb (prix de base)= Pr x Kz x Ksz
- Pb (prix de base) = 67 000,00 DA x 1 x 1,1
- Pb (prix de base) = 73 700,00 DA/m²

*** DONC,**

- V= Pb x S
- V= 73 700,00 DA x 763,35 m² = **56 258 895,00 DA**

La valeur vénale de l'administration = **56 258 895,00 DA**

**Soit en lettre: CINQUANTE SIX MILLION DEUX CENT
CINQUANTE HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT
QUINZE DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.**

3 -EVALUATION DES BATIMENTS ANNEXE :

(Réfectoire +poste transformateur + groupe électrogène)

- Vestiaire + chaufferie + WC : **S = 131,35 m²**
- Poste transformateur : **S = 88,80 m²**
- Local GAZ : **S = 25,50 m²**
- Atelier mécanique+ lavage+ atelier de soudeur :
- **S= 90,30m²**
- Groupe électrogène : **S= 68,85**
- Magasin pièce + pièce de rechange + local maintenance + Bureau de qualité + Loge : **S= 486,35 m²**

SURFACE TOTALE DES BATIMENTS ANNEXES : 891,15 m²

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

S= surface totale Annexes : 891,15 m²

Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya d'ORAN pour la période 2023/2024, la Commune de HASSI BEN OKBA est classée dans la catégorie 01.

* Nous évaluons le m² à 24 000DA/m²

Kz: coefficient de zone 01

Ksz: coefficient de sous zone: A

Coefficient de zone et sous zone =1,1

Pr:prix de référence: 24 000,00 DA

Pb: prix de base : Pr x Kz x Ksz



*** LA VALEUR DU BATI:**

- Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :
- P_b (prix de base) = $P_r \times K_z \times K_{sz}$
- P_b (prix de base) = 24 000,00 DA $\times 1 \times 1,2$
- P_b (prix de base) = 26 400,00 DA/m²

*** DONC,**

- $V = P_b \times S$
- $V = 26\,400,00 \text{ DA} \quad \times \quad 891,15 \text{ m}^2 = \textcolor{blue}{23\,526\,360,00 \text{ DA}}$

La valeur vénale des bâtiments annexes= 23 526 360,00 DA

Soit en lettres: VINGT TROIS MILLION CINQ CENT VINGT SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISÉS.

4 -EVALUATION DU MUR DE CLOTURE :

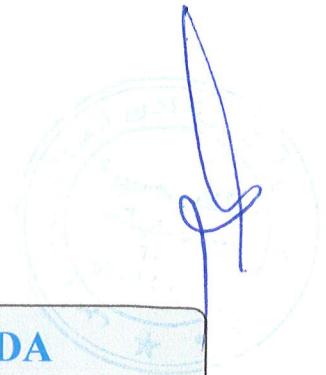
L'évaluation du mur de clôture est déterminée suivant le prix du marché de cette région (ORAN au lieu-dit ZAC HASSI BEN OKBA)

- Longueur mur de clôture **570,85 ml**
- Cout du mur en ml **42 000,00 DA/ ml**

La valeur vénale du mur = La longueur du mur x Le cout du ml

$$V = 570,85 \text{ ml} \times 42\,000 \text{ DA/ml}$$

V = 23 975 700,00 DA



La valeur vénale du mur de clôture = 23 975 700,00 DA

**Soit en lettres : VINGT TROIS MILLION NEUF CENT
SOIXANTE QUINZE MILLE SEPT CENT DINARS EN
TOUTES TAXES COMPRISES.**

* RECAPE:

I/-PARTIE NON TITRE :

- La valeur vénale du terrain 512 589 000,00 DA

I/-PARTIE TITRE :

- La valeur vénale des hangars 1 774 663 880,00 DA
- La valeur vénale du bloc Administratif.... 56 258 895,00DA
- La valeur vénale des bâtiments Annexe ...23 526 360,00 DA
- La valeur vénale du mur de clôture 23 975 700,00 DA

la valeur vénale du bien immobilier de la partie titré

La valeur vénale des hangars+ La valeur vénale du bloc Administratif+ La valeur vénale des bâtiments Annexes+ La valeur vénale du mur de clôture

$$V= 1\ 774\ 663\ 880 + 56\ 258\ 895 + 23\ 526\ 360 + 23\ 975\ 700$$

$$V= 1\ 878\ 424\ 835,00 \text{ DA}$$

La valeur vénale du bien immobilier = **1 878 424 835,00 DA**

Soit en lettre: **UN MILLARD HUIT CENT SOIXANTE DIX
HUIT MILLION QUATRE CENT VINGT QUATRE MILLE
HUIT CENT TREnte CINQ DINARS EN TOUTES TAXES
COMPRISES.**

BEJAIA LE 26/11/2024

L'EXPERT