



**BAITECHE. H Epouse MAZ** بيطاش. ح

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 BOUNIF**

**LIEU DIT : ZAC HASSI AMEUR**

**EVALUATION D'UN BIEN IMMOBILIER (TERRAIN + UNITE  
DE FABRICATION DE CARTON ONDULE) AU LIEU DIT ZONE  
D'ACTIVITE HASSI AMEUR COMMUNE DE HASSI BOUNIF**

**WILAYA D'ORAN**



**Demandeur : SPA GENERAL EMBALLAGE**

**Adresse : ZAC HASSI AMEUR**

**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 AMEUR**  
**COMMUNE DE HASSI BOUNIF**  
**WILAYA ORAN**

## 1- DONNEES ADMINISTRATIVES :



### \* Plan cadastrale :

- Délivré le 18 /10/2021 par la direction du cadastre d'ORAN, îlot n° 10, section 04, dont la surface totale est de 00 Ha, 47 are et 96 Ca (4 796 m<sup>2</sup>).

\* Arrêtée du Permis de construire : Délivré par le président de l'assemblée populaire communale De HASSI BOUNIF en date de  
**17 JUIN 2009 N° 167/09**

\* Arrêtée du permis de démolition du hangar : Délivré par le président de l'assemblée populaire communale de HASSI BOUNIF en date de  
**20 AOUT 2020 N° 397/2020.**

\*Le propriétaire : SPA GENERAL EMBALLAGE

\*Le demandeur : SPA GENERAL EMBALLAGE



**\* SUPERFICIE :**

**TERRAIN : 4 796,00 m<sup>2</sup>**

**- Bâti :**

- Administration = **972,00 m<sup>2</sup>**
- Plateforme = **2 590,00 m<sup>2</sup>**
- Annexe = **101,12 m<sup>2</sup>**
- Clôture = **291,70 ml**

**2- LOCALISATION DU BIEN :**

**\* Lieux dit : ZONE D'ACTIVITE HASSI AMEUR**

**\* Commune : HASSI BOUNIF**

**\* Daira : 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 AMEUR Commune HASSI BOUNIF Wilaya d'ORAN



### **4- LA SITUATION CADASTRALE :**

Le terrain se trouve dans une zone cadastré,

- section n° 04 ilot n° 10.



## **5- POSITION :**

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

## **6- MORPHOLOGIE ET SURFACES :**

### **- Terrain :**

- Ilot n°10 section 04 doté d'une superficie de **4 796 m<sup>2</sup>**

### **- Bâti :**

- Administration = **972,00 m<sup>2</sup>**
- Annexe = **101,12 m<sup>2</sup>**

} **Surface totale= 1 073,12m<sup>2</sup>**

- Plateforme = **2 590,00 m<sup>2</sup>**

} **Surface totale= 2 590,00m<sup>2</sup>**

\* 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 AMEUR Commune HASSI BOUNIF Wilaya d'ORAN



**Situation du bien selon photo satellite (google earth)**

\* Nous avons constaté :

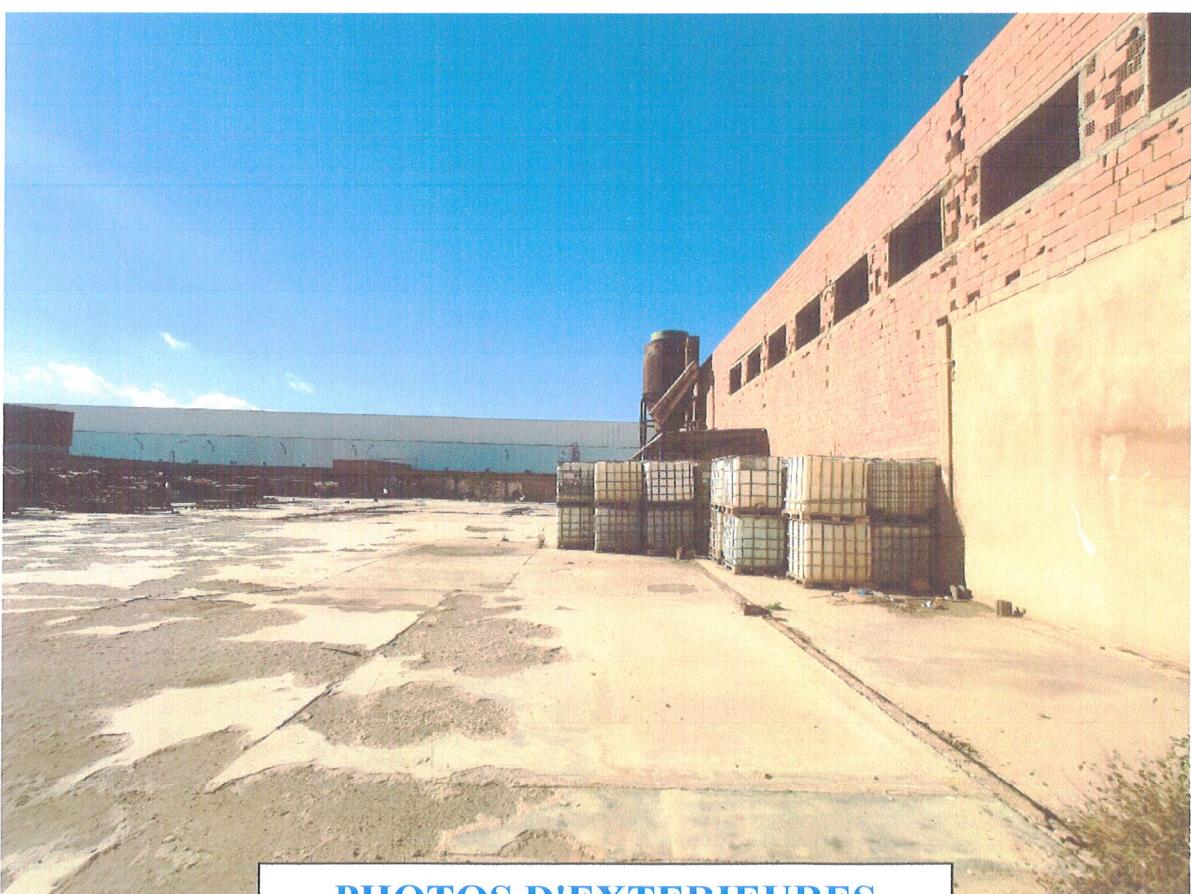
- Un terrain plat d'une nature industrielle au profit de la SPA **GENERAL EMBALLAGE**, d'une forme régulière et d'une surface totale de **4 796 m<sup>2</sup>**

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

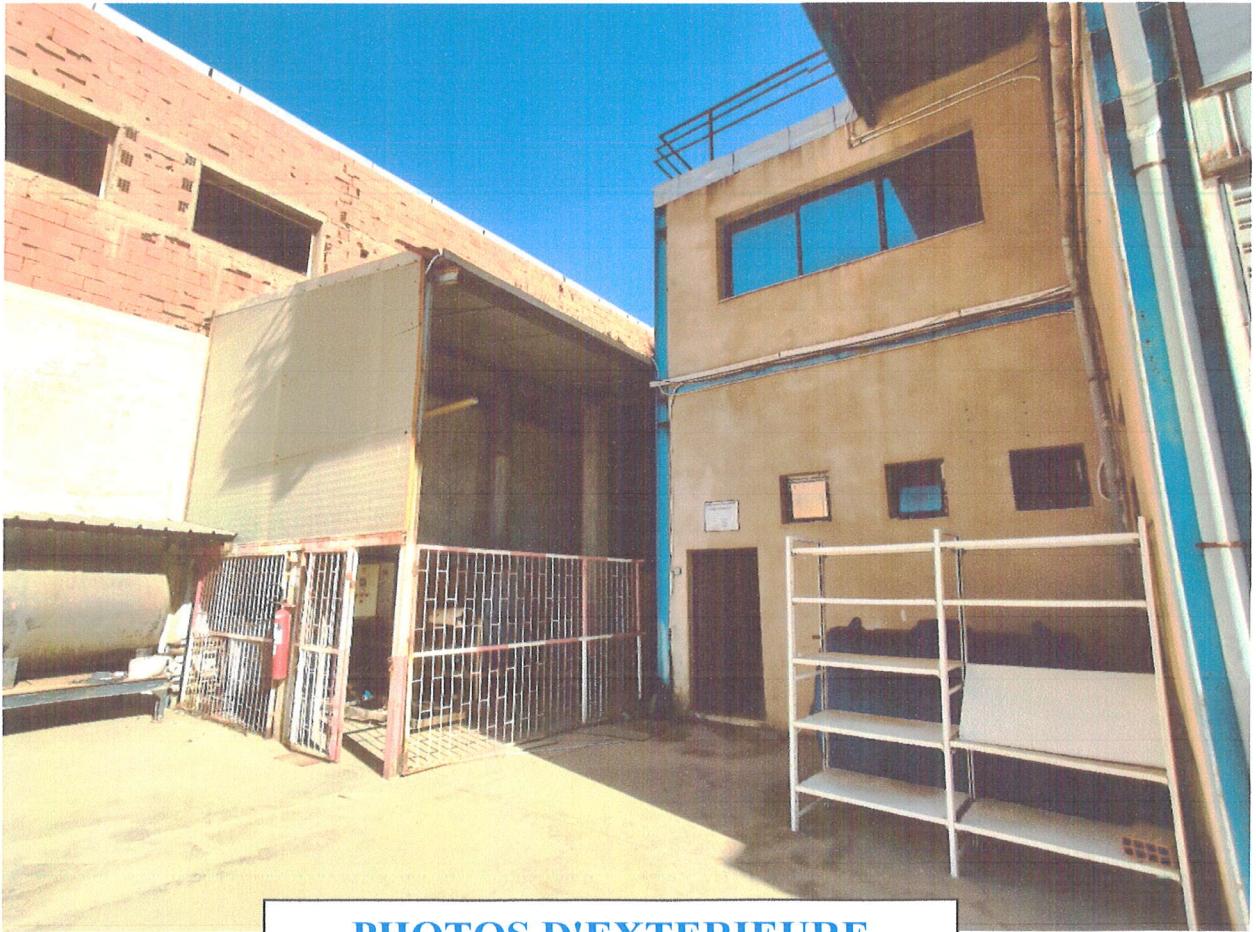


**PHOTOS D'EXTERIEURE**



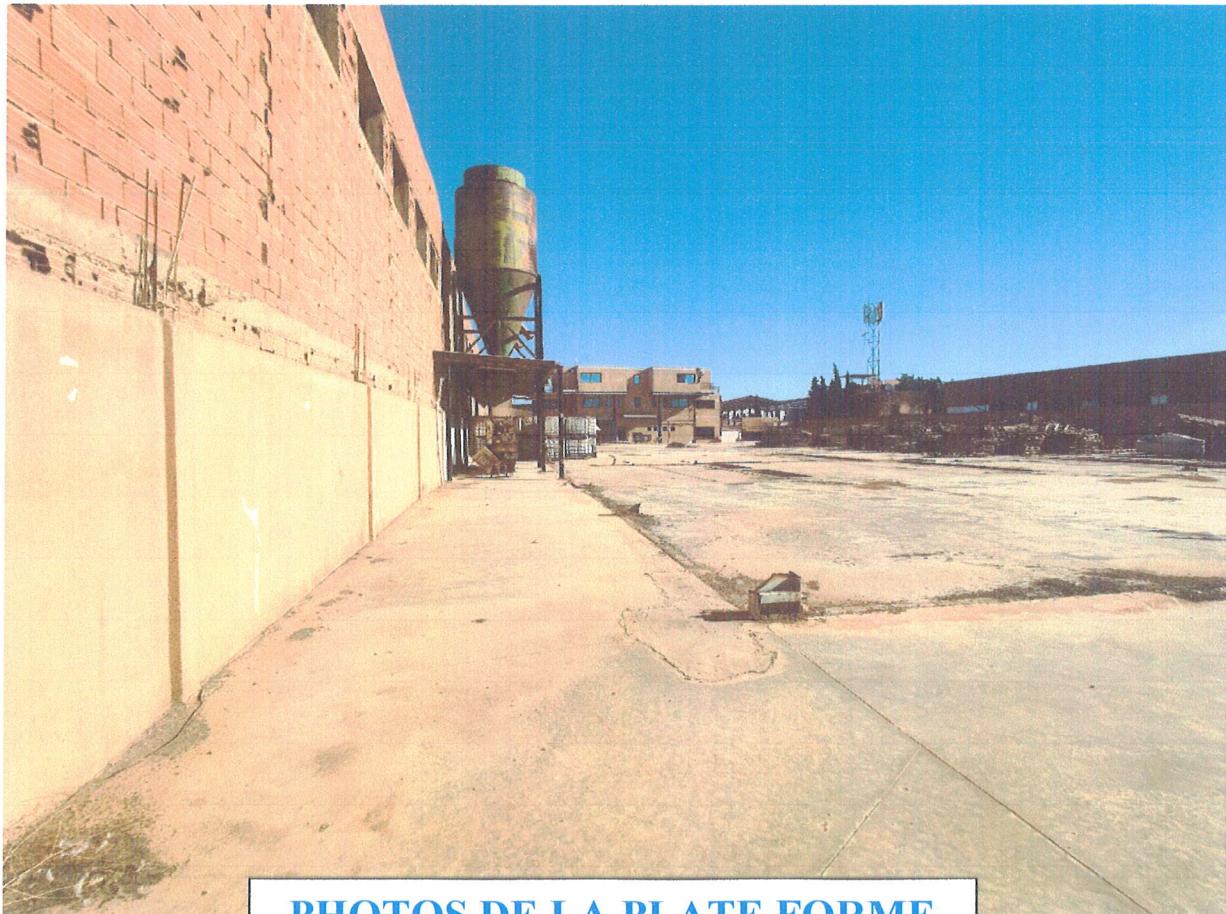


**PHOTOS D'EXTERIEURES**



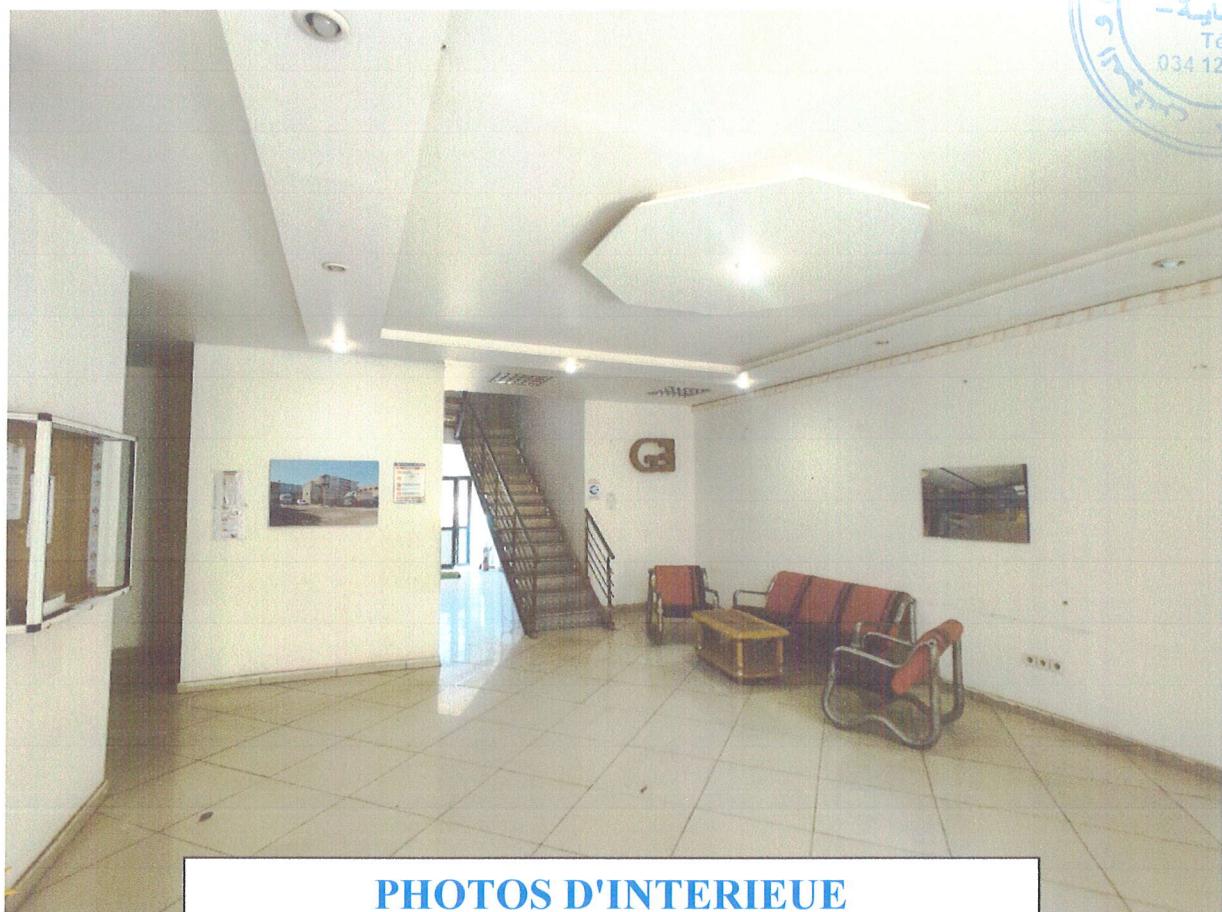
**PHOTOS D'EXTERIEURE**



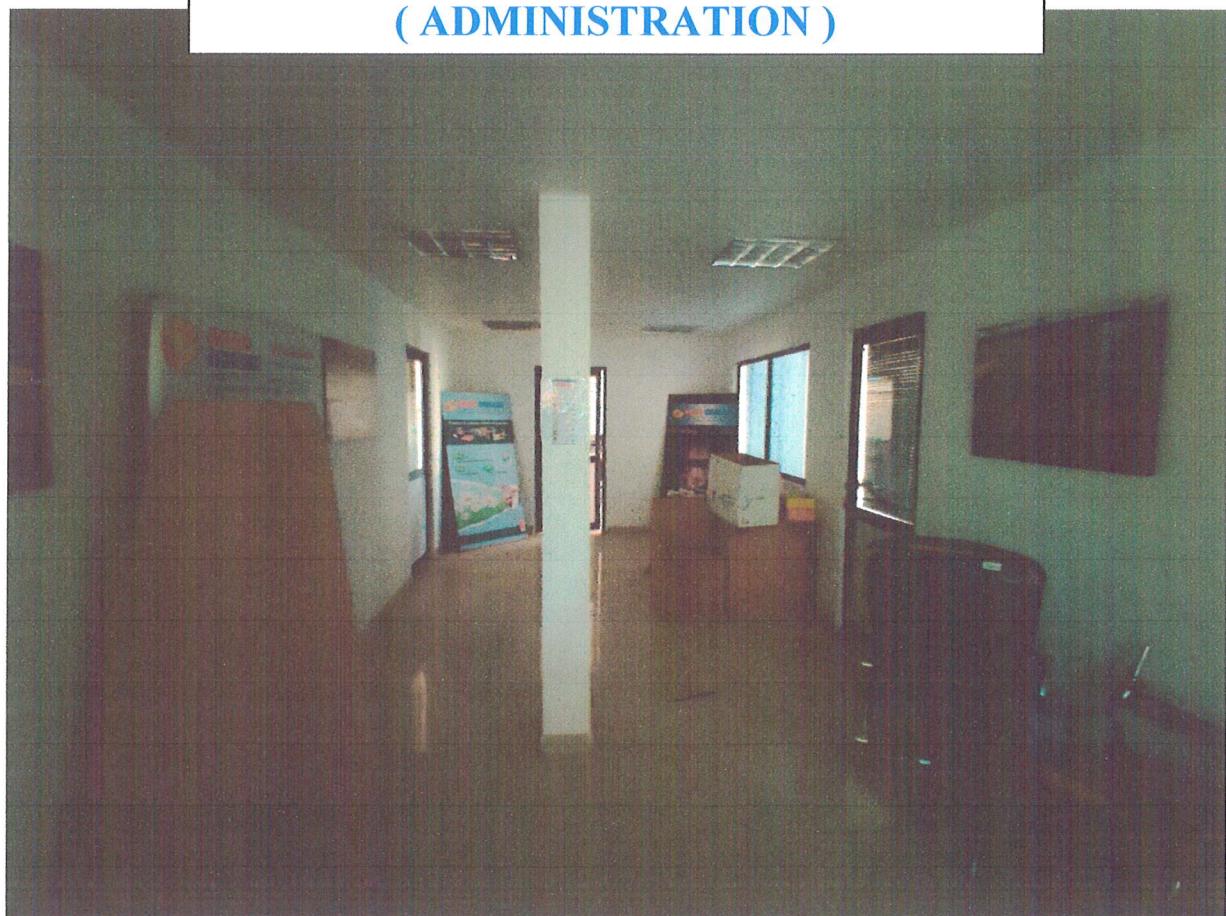


**PHOTOS DE LA PLATE FORME**



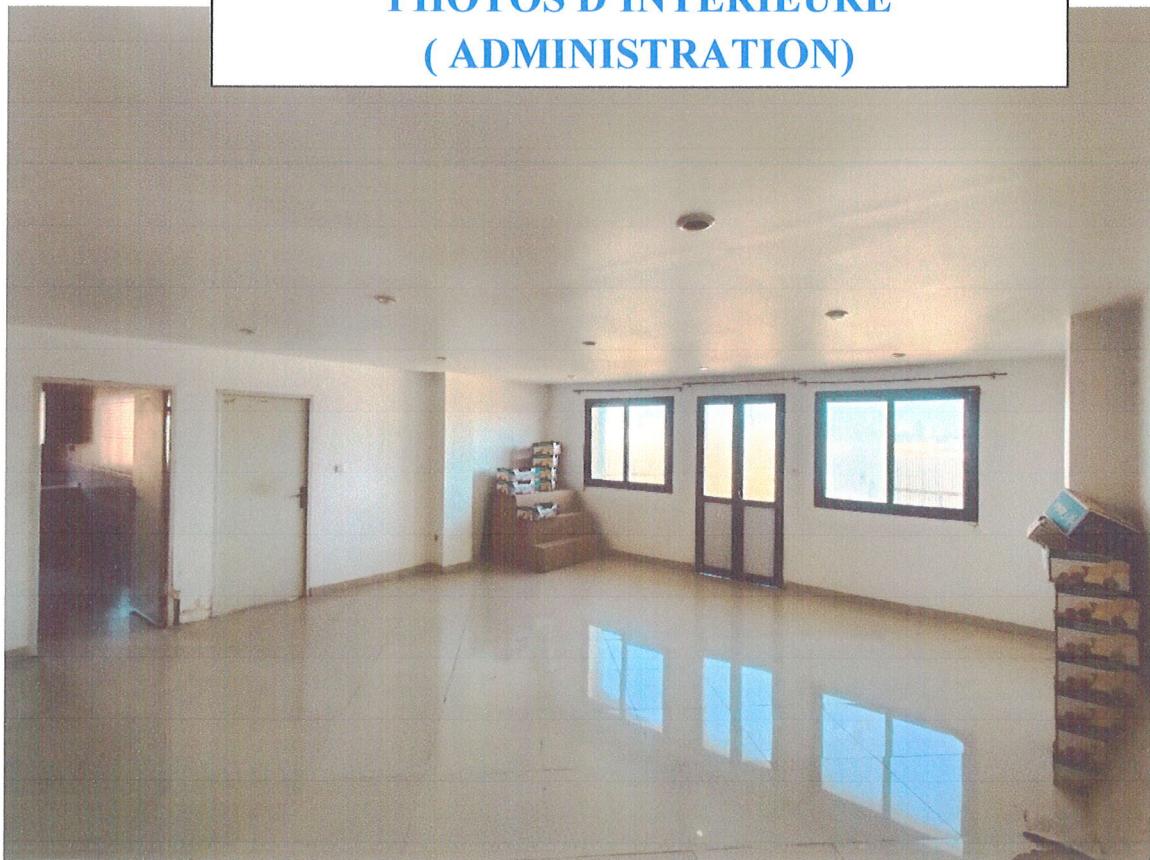


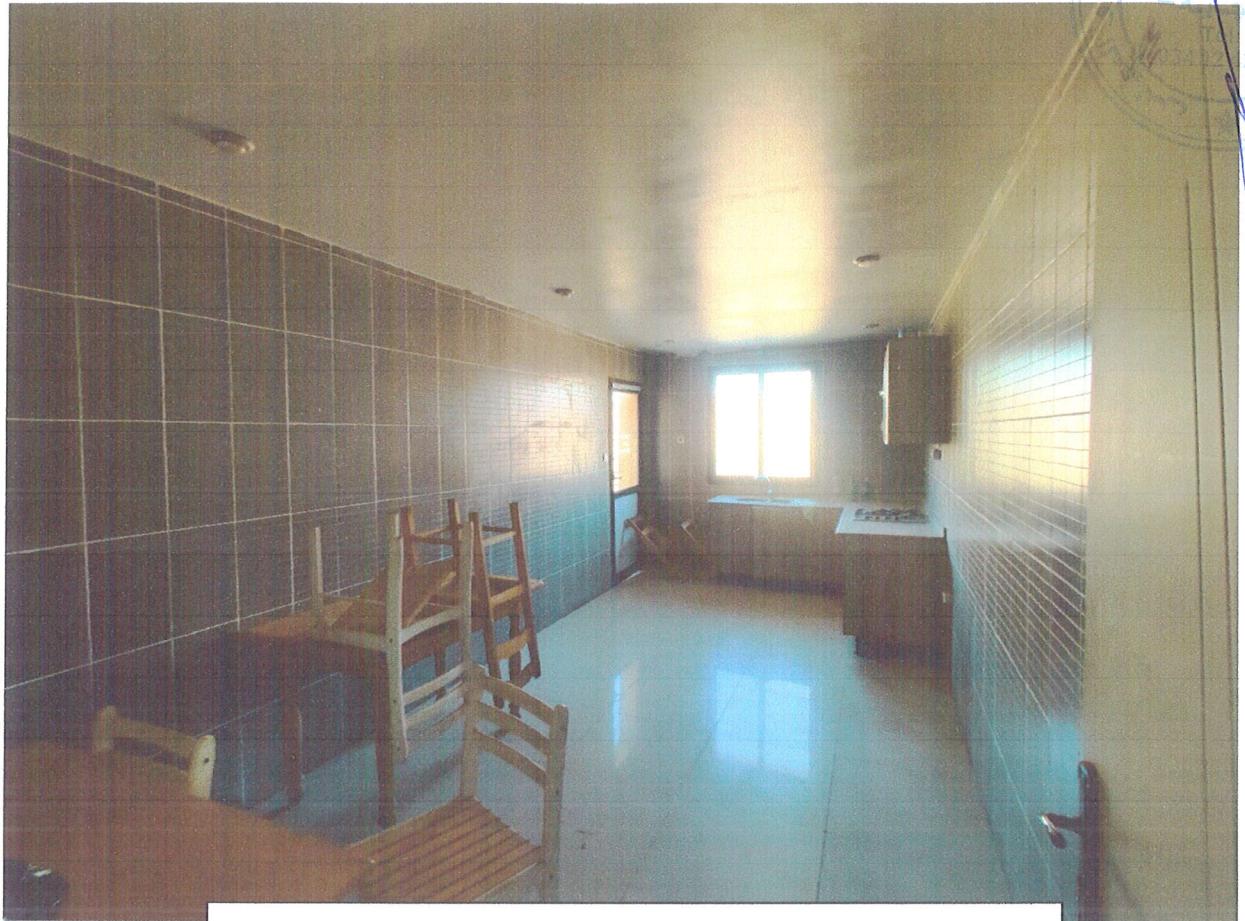
**PHOTOS D'INTERIEURE  
( ADMINISTRATION )**





PHOTOS D'INTERIEURE  
(ADMINISTRATION)

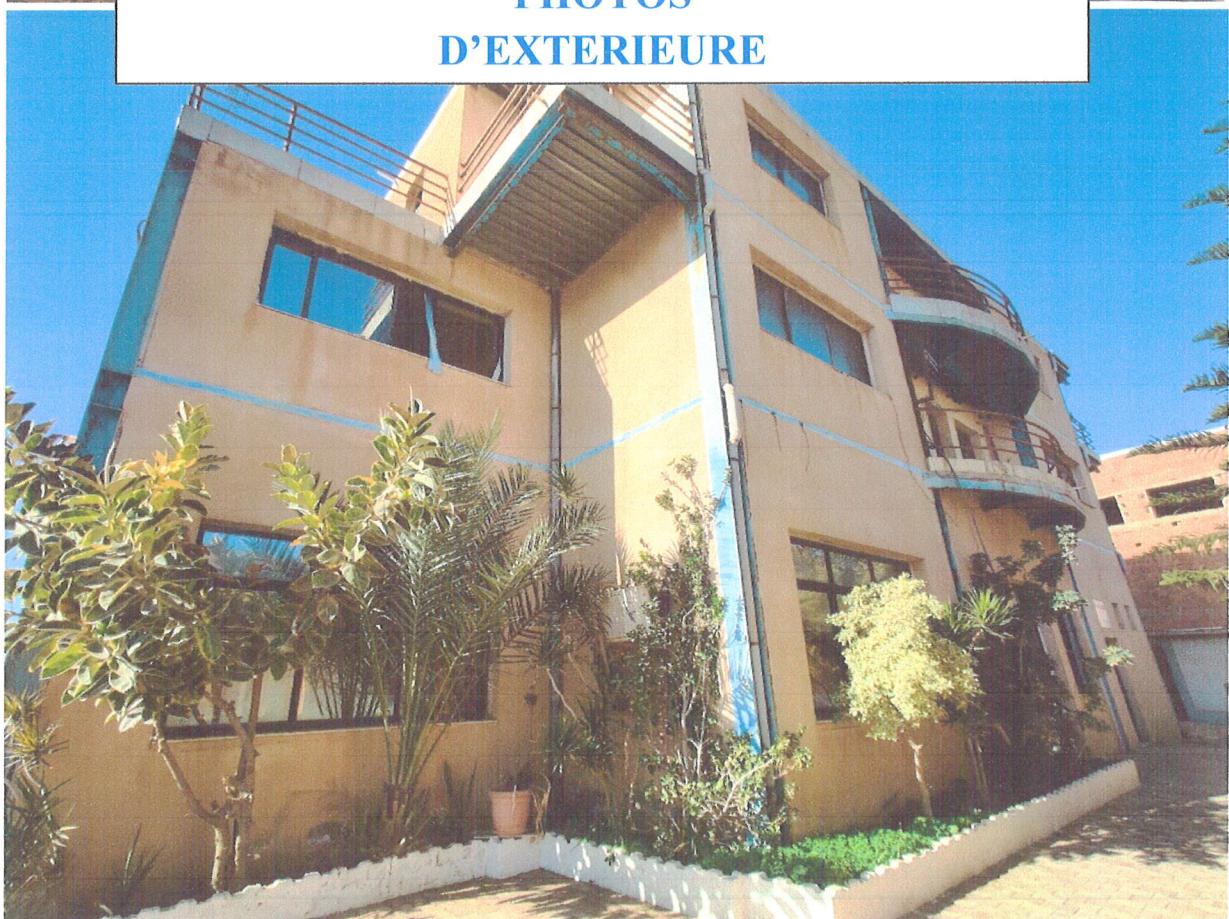




**PHOTOS D'INTERIEURE**



**PHOTOS  
D'EXTERIEURE**





- \* 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) au lieu-dit HASSI AMEUR commune de HASSI BOUNIF**

**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 d'un seul îlot :

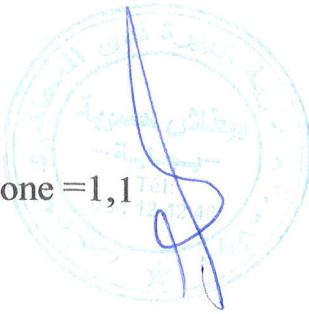
- Ilot n°10 section 04 doté d'une superficie de **4 796,00 m<sup>2</sup>**

$$S = \text{surface totale du terrain : } S=4 796,00 \text{ m}^2$$

- 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 HASSI BOUNIF est classée dans la catégorie 01 zone B.

- \* Le terrain objet de l'évaluation est situé au lieu-dit "ZAC HASSI AMEUR", Commune de HASSI BOUNIF situé dans une zone périphérique.

- \* Nous évaluons le m<sup>2</sup> entre 34 000,00 DA et 39 000,00 DA/m<sup>2</sup>



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

Pr:prix de référence: 35 000,00 DA

Pb: prix de base : Pr x Kz x Ksz

### \* **LA VALEUR DU TERRAIN:**

Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :

- Pb ( prix de base)= Pr x Kz x Ksz
- Pb ( prix de base) = 35 000,00 DA x 1 x 1,1
- Pb ( prix de base) = 38 500,00 DA/m<sup>2</sup>

### \* **DONC**

- V= Pb x S
- V= 38 500,00 DA x 4796 m<sup>2</sup> = **184 646 000,00 DA**

La valeur vénale du terrain = **184 646 000,00 DA**

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



## PARTIE TITRE : BATI

### 1 -EVALUATION DE LA PLATE FORME EN BETON ARME :

**SUPERFICIE TOTALE DE LA PLATE FORME = 2 590,00 m<sup>2</sup>**

**EPAISSEUR DE LA PLATE FORME = 12cm**

**Le volume du béton de la plateforme= la surface totale de la plateforme X l'épaisseur de la plateforme**

**Le Volume du béton armé de la plateforme = 2 590 m<sup>2</sup>x 0,12**

**Volume = 310,8 m<sup>3</sup>**

**\* DONC,**

**La valeur vénale de la plateforme =**

**Le volume de la plateforme x le prix du béton en m<sup>3</sup>**

**- V= 310,80 m<sup>3</sup> x 42 000 Da = 13 053 600,00 DA**

**La valeur vénale de la plateforme = 13 053 600,00 DA**

**Soit en lettre: TREIZE MILLIONS CINQUANTE TROIS  
MILLE SIX CENT 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 : **972,00 m<sup>2</sup>**

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, commune de HASSI BOUNIF est classée dans la catégorie 01.

\* Nous évaluons le m<sup>2</sup> entre 66 000,00 DA et 76 000,00 DA/m<sup>2</sup>

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

**Pr:**prix de référence: 70 000,00 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) = 70 000,00 DA x 1 x 1,1
- Pb ( prix de base) = 77 000,00 DA/m<sup>2</sup>



\* **DONC,**

-  $V = Pb \times S$

$$- V = 77\,000,00 \text{ DA} \quad \times \quad 972,00 \text{ m}^2 = \textcolor{blue}{74\,844\,000,00 \text{ DA}}$$

La valeur vénale de l'administration =  **$\textcolor{blue}{74\,844\,000,00 \text{ DA}}$**

**Soit en lettre: SOIXANTE QUATORZE MILLIONS HUIT CENT QUARANTE QUATRE MILLE DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.**

### **3 -EVALUATION DES BATIMENTS ANNEXE :**

- Poste de garde :  $S = 14,96 \text{ m}^2$
- Local technique :  $S = 61,50 \text{ m}^2$
- Poste transformateur :  $S = 24,66 \text{ m}^2$

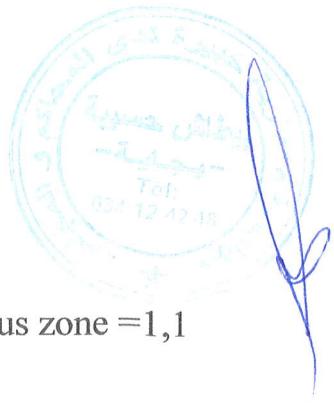
**SURFACE TOTALE DES BATIMENTS ANNEXE :  $101,12 \text{ m}^2$**

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

**$S =$  surface totale Annexes :  $101,12 \text{ m}^2$**

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 BOUNIF est classée dans la catégorie 01.

\* Nous évaluons le m<sup>2</sup> à 24 000DA/m<sup>2</sup>



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 :

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

- Pb ( prix de base) = 24 000,00 DA x 1 x 1,2

- Pb ( prix de base) = 26 400,00 DA/m<sup>2</sup>

#### **\* DONC,**

- V= Pb x S

- V= 26 400,00 DA x 101,12 m<sup>2</sup> = **2 669 568,00 DA**

**La valeur vénale des bâtiments annexes= 2 669 568,00 DA**

**Soit en lettres: DEUX MILLIONS SIX CENT SOIXANTE  
NEUF MILLE CINQ CENT SOIXANTE HUIT 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 AMEUR COMMUNE DE HASSI BOUNIF)

- Mur de clôture ..... **291,70 ml**
- Cout du mur de clôture..... **42 000,00 DA/ml**

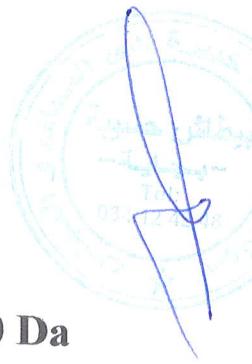
La valeur vénale du mur de clôture = La longueur du mur x Le cout du ml

$$V= 291,70 \text{ ml} \times 42 \, 000 \text{ DA/ml}$$

$$V = 12 \, 251 \, 400,00 \text{ DA}$$

**La valeur vénale du mur de clôture = 12 251 400,00 DA**

**Soit en lettres : DOUZE MILLION DEUX CENT CINQUANTE  
ET UN MILLE QUATRE CENT DINARS EN TOUTES TAXES  
COMPRISES.**



### \* RECAPE:

- La valeur vénale du terrain..... 184 646 000,00 Da
- La valeur vénale de la plateforme ..... 13 053 600,00DA
- La valeur vénale du bloc Administratif... 74 844 000,00DA
- La valeur vénale des bâtiments Annexe ... 2 669 568,00 DA
- La valeur vénale du mur de clôture .... 12 251 400,00 DA

La valeur vénale du bien immobilier =

La valeur vénale du terrain + La valeur vénale de la plateforme +  
La valeur vénale du bloc Administratif+ La valeur vénale des  
bâtiments Annexes+ La valeur vénale du mur de clôture

V= 184 646 000+13 053 600+74 844 000+2 669 568+12 251 400

V= 287 464 566,00 DA

La valeur vénale du bien immobilier = 287 464 566,00 DA

Soit en lettre: DEUX CENT QUATRE VINGT SEPT MILLION  
QUATRE CENT SOIXANTE QUATRE MILLE CINQ CENT  
SOIXANTE SIX DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.

BEJAIA LE : 24/11/2024

L'EXPERT