

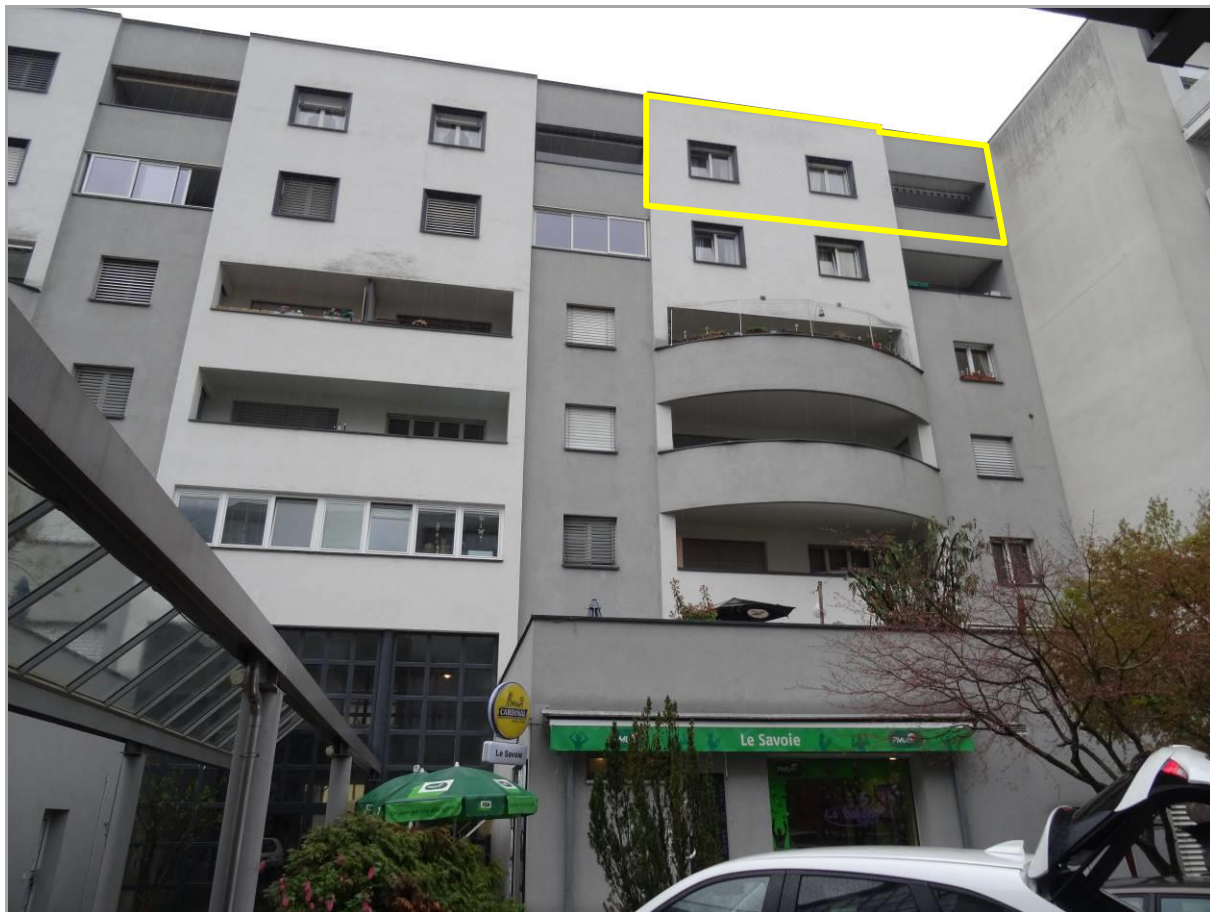
## RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

<b>Mandant</b>	Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, par M. David Moulin, préposé
<b>Propriétaire</b>	Mme Nadia Jocelyne Röttger
<b>Adresse de l'objet</b>	Avenue de la Gare 54, 1920 Martigny
<b>Parcelle de base</b>	670, de 2'400 m <sup>2</sup>
<b>Feuillet de PPE</b>	14984 correspondant à l'appartement n° 83 situé au 6 <sup>ème</sup> étage
<b>Servitude personnelle</b>	Utilisation de la place de parc n° 26.2 au 1 <sup>er</sup> sous-sol
<b>Usage actuel</b>	Appartement de 2 ½ pièces avec une place de parc intérieure

---

**Valeur de liquidation 370'000 CHF**

---



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>DESCRIPTION DU MANDAT .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>CONSIDERATIONS RELATIVES A LA DURABILITE .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>OBJET DU MANDAT.....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>DOCUMENTATION.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET .....</b>	<b>5</b>
7.1	Situation.....	6
7.2	Mobilité et environnement.....	7
7.3	Plan cadastral, affectation et zone de dangers.....	7
7.4	Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon.....	8
7.5	Monuments historiques, inventaire architectural.....	9
7.6	Possibilités de développement .....	9
7.7	Plans PPE .....	9
7.8	Visite locale.....	11
7.9	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux .....	14
7.10	Droits réels.....	15
<b>8</b>	<b>ESTIMATION .....</b>	<b>15</b>
8.1	Méthodologie de l'expertise .....	15
8.2	Valeur par lot .....	15
<b>9</b>	<b>VALEUR VENALE.....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>VALEUR DE LIQUIDATION.....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>ETUDE COMPARATIVE.....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES .....</b>	<b>18</b>
12.1	Disclaimer légal.....	19

## 1 Description du mandat

Mandat remis par l'office des poursuites des districts de Martigny et Entremont, par l'entremise de M. David Moulin, préposé, avec pour objectif de déterminer la valeur de liquidation, dans la perspective d'une réalisation forcée de l'objet.

Dans le cadre d'une vente forcée, le résultat se fonde sur la valeur vénale de laquelle un abattement ad hoc est déduit afin de tenir compte des particularités de ce type de vente. La valeur dite de liquidation diffère de la valeur vénale en ce sens que l'objet à vendre ne peut pas être proposé sur le marché durant une période usuellement admise de 6 à 12 mois d'une part et d'autre part que l'objet doit être vendu « à tout prix ».

Définition de la valeur vénale :

*« Prix estimé auquel le bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation, entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, à l'issue d'un processus de commercialisation approprié. La valeur de marché est estimée selon des méthodes appropriées au type de bien, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de l'objet. »*

## 2 Volatilité accrue du marché

Nous attirons votre attention sur le fait que la combinaison des pressions inflationnistes, la hausse des taux, les récents événements géopolitiques en Ukraine ainsi que les effets persistants de la pandémie mondiale de Covid-19 sur certains marchés, a renforcé le potentiel de volatilité accrue des marchés immobiliers à court et moyen terme.

L'expérience passée a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut rapidement changer pendant les périodes de volatilité. Nous attirons ainsi votre attention sur le fait que les conclusions présentées dans ce rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation.

Le cas échéant, nous recommandons que cette évaluation soit étroitement surveillée, dans la mesure où nous continuons à suivre de manière permanente la façon dont les acteurs du marché réagissent aux événements actuels.

## 3 Considérations relatives à la durabilité

La durabilité et les questions environnementales font partie intégrante de l'approche d'évaluation. Par "durabilité", on entend la prise en compte de sujets tels que l'environnement, les changements climatiques, la santé, le bien-être ainsi que la responsabilité des entreprises. Ces éléments peuvent impacter ou impactent l'évaluation d'un actif.

Dans un contexte d'évaluation, elle englobe un large éventail de facteurs physiques, sociaux, environnementaux et économiques. L'étendue des enjeux comprend les principaux risques environnementaux tels que les inondations, l'efficacité énergétique, le climat, ainsi que les problématiques de conception, de configuration, d'accessibilité, de législation, de gestion et de considérations fiscales, de même que l'utilisation actuelle et passée des terrains.

La durabilité a un impact sur la valeur d'un actif même si elle n'est pas explicitement reconnue. Les évaluateurs observent et restituent les marchés, ils ne les influencent pas. Lorsque nous reconnaissons les impacts de la durabilité sur la valeur, nous reflétons notre compréhension de la manière dont les acteurs du marché tiennent compte des exigences en matière de durabilité dans leurs offres et leurs impacts sur les valeurs de marché.

## 4 Ethique et déontologie

Expert	La propriété a été évaluée par des experts qualifiés qui ont respecté le Manuel d'Expertise et d'Evaluation, publié par l'Institution Royale des Chartered Surveyors (RICS-Red Book).
Indépendance	Les frais totaux, y compris les frais pour cette mission, reçus par CBRE (Geneva) SA (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés en Suisse) par le destinataire (ou d'autres sociétés faisant partie du même groupe de sociétés) représentent moins de 5,0% du total des recettes suisses.
Disclosure	Le principal signataire de ce Rapport n'a pas été de manière permanente signataire pour des évaluations réalisées pour le même Client, et dans le même but que le présent Rapport. CBRE (Geneva) SA ne réalise pas de manière permanente d'évaluations pour le destinataire de ce Rapport.
Conflits d'intérêt	Nous confirmons que nous n'avons aucun lien avec la propriété et que les copies de nos vérifications portant sur les conflits d'intérêt sont disponibles dans nos documents de travail.
Confidentialité	Ce Rapport est destiné à l'usage exclusif du Client. Par conséquent aucune responsabilité envers des tiers ne sera acceptée pour la totalité ou une partie du contenu.
Publication	Le présent Rapport, en totalité ou en partie, ne doit être ni copié, ni reproduit, ni distribué ou rendu accessible à des tiers à quelque moment que ce soit sans l'accord écrit préalable de CBRE (Geneva) SA.

## 5 Objet du mandat

Commune	Martigny
Adresse	Avenue de la Gare 54, 1920 Martigny
N° de parcelle de base	670
N° de feuillet et millièmes	14984, quote-part de 155/10'000, droit exclusif sur l'appartement n° 83 situé au 6 <sup>ème</sup> étage
Servitude personnelle	Utilisation de la place de parc n° 26.2 au 1 <sup>er</sup> sous-sol
Surface de la parcelle de base	2'400 m <sup>2</sup>
Emprise au sol des bâtiments	768 m <sup>2</sup> (habitation, bureaux, commerce) 433 m <sup>2</sup> (bureaux) 47 m <sup>2</sup> (couvert)
Année de construction	1989
Volume du bâtiment	Inconnu
Valeur d'assurance	13'329'000 CHF
Dernières transformations	<u>Pour les parties communes :</u> 2022 : Remise en état des plates-bandes autour des immeubles ainsi que nettoyage et replantation des bacs à fleurs Contrôle et service des ventilations des logements  A noter que l'ascenseur du bâtiment sis à l'Avenue de la Gare 54 est actuellement en remplacement. Selon les informations à notre disposition, la fin des travaux est prévue d'ici à la fin du mois d'avril.

Pour la partie privative :

Suite à notre visite, nous n'avons pas relevé de transformations particulières depuis la construction, hormis l'entretien courant.

## 6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Registre Foncier	RF Martigny	Mandant	26.01.2023
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	21.02.2023
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	21.02.2023
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	21.02.2023
Police d'assurance	Helvetia (police n° 4.001.010.422)	Duc-Sarrasin & Cie SA	01.01.2023
Règlement de PPE	PPE Alpina-Savoie	Duc-Sarrasin & Cie SA	08.09.1994
Comptes de la PPE	Duc-Sarrasin & Cie SA	Duc-Sarrasin & Cie SA	2020/2021
PV des assemblées générales PPE	PPE Alpina-Savoie	Duc-Sarrasin & Cie SA	08.04.2019 24.03.2021 20.06.2022
Acte constitutif de la PPE et inscription de servitudes	Etude Charles, Pierre et Roger Crittin	Duc-Sarrasin & Cie SA	05.10.1989
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	31.03.2023
Visite effectuée le 31.03.2023	En compagnie de la propriétaire		

## 7 Descriptif général de l'objet

Nombre de niveaux	8
Type d'architecture	Massive surmontée d'une toiture plate
Usage actuel	Appartement de 2 ½ pièces avec une place de parc intérieure
Surface habitable nette	Env. 72 m <sup>2</sup>
Surface habitable brute	Env. 83 m <sup>2</sup>
Surface de balcon (loggia)	Env. 6 m <sup>2</sup>
Surface pondérée	Env. 86 m <sup>2</sup>
Etage	6 <sup>ème</sup>
Place de parc extérieure	--
Place de parc intérieure	1 (servitude personnelle)
Garage-box	--
Charges de PPE	2'728.75 CHF Moyenne des charges des années 2020 et 2021
Montant au fonds de rénovation	154'746.26 CHF au 31.12.2021 (Avenue de la Gare 54)

*Nous notons l'existence d'un fonds de rénovation distinct pour le bâtiment sis à l'Avenue de la Gare 56, faisant partie de la même PPE. De plus, un fonds de rénovation spécifique pour les machines à laver communes a également été constitué.*

*Ces éléments sont donnés à titre informatif.*



*Nous ne tenons pas compte de ces deux fonds de rénovation dans nos calculs, étant donné que lot de PPE n° 14984 participe uniquement à l'alimentation du fonds du bâtiment sis à l'Avenue de la Gare 54.*

Attribution annuelle

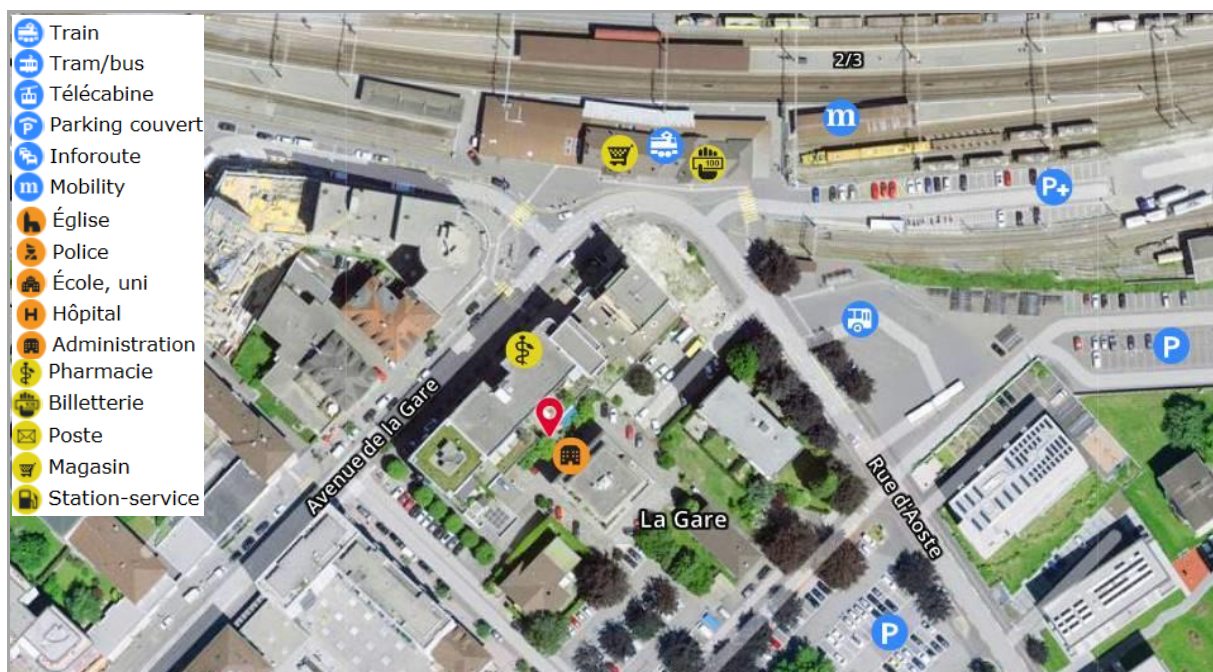
25'000 CHF (fonds de rénovation Gare 54)

La surface habitable nette de l'appartement ainsi que celle du balcon ont été calculées sur la base d'un relevé de mesures sommaire réalisé lors de la visite à l'aide d'un télémètre. La surface habitable brute a été déterminée en ajoutant à la surface habitable nette un ratio d'environ 15% afin de tenir compte de l'emprise des murs. Ladite surface a été plausibilisée à l'aide des plans de la PPE à notre disposition. Nous précisons toutefois que nous n'avons eu accès à aucun plan coté de l'appartement.

La surface pondérée est calculée conformément aux recommandations émises par les associations professionnelles, à savoir en additionnant à la surface brute de l'appartement (y compris les murs comme il est d'usage en Valais) le 50% de la surface de balcon. La cave n'est pas prise en considération.

## 7.1 Situation





## 7.2 Mobilité et environnement

L'objet se situe à quelques dizaines de mètres de la gare CFF de Martigny. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, écoles, commerces, gare).

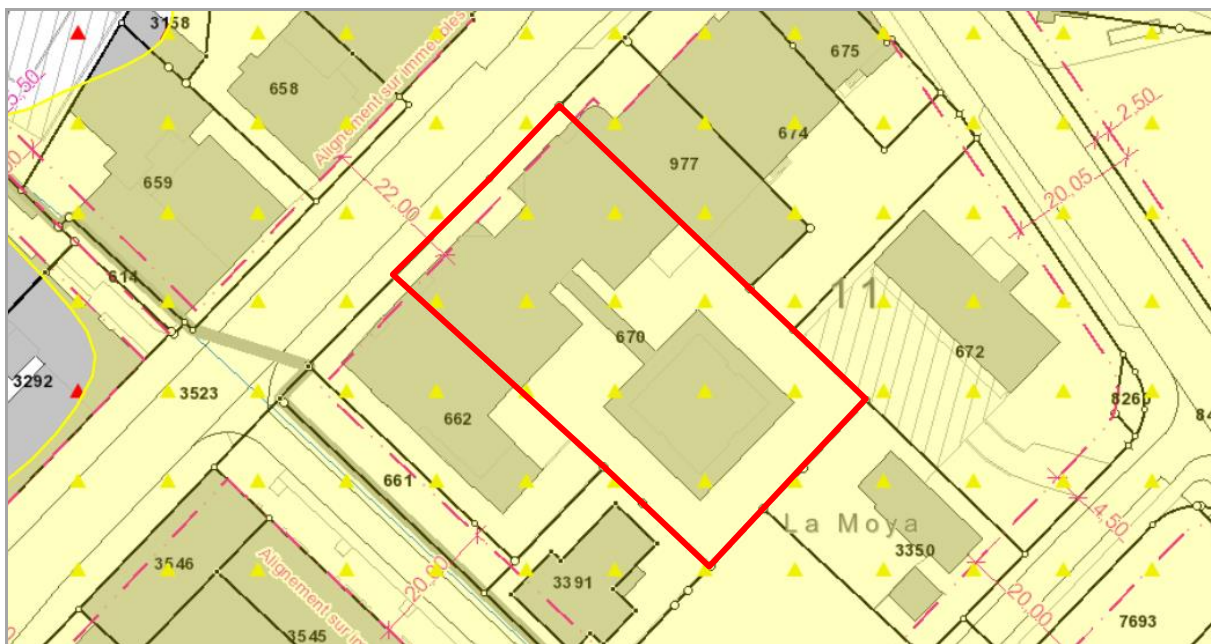
Quartier, alentours	Immeubles mixtes, gare CFF, parkings
Nuisances	Faibles : localisation logement en façade Sud-Est (cour intérieure)
Relief	Plat
Accès	Aisé
Vue	Partiellement dégagée sur les montagnes environnantes au Sud-Est

## 7.3 Plan cadastral, affectation et zone de dangers



**Affectation :** La parcelle de base est colloquée en zone centre contigu A (surface violette, Avenue de la Gare 54) ainsi qu'en zone centre dispersé B (surface brune).





**Zone de dangers :** La parcelle de base est répertoriée en zone de dangers d'inondation de la Dranse de degré faible. S'agissant d'un environnement bâti et au vu du degré de dangerosité répertorié, nous partons du principe que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction du bâtiment et que cela n'a pas d'impact sur la valeur du bien.

#### 7.4 Cadastre des sites pollués, risques écologiques, amiante et radon

**Sites pollués :** La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton du Valais et il n'y a aucun indice pouvant laisser penser à un quelconque risque écologique.

**Amiante :** Cette substance était utilisée dans différents produits de construction entre 1904 et 1990, et principalement dans les bâtiments des années 50 à 70. Le bâtiment datant de 1989, il n'est pas exclu que certains éléments de construction en contiennent. Ce point ne peut toutefois être confirmé que par un spécialiste en la matière, par le biais de sondages.

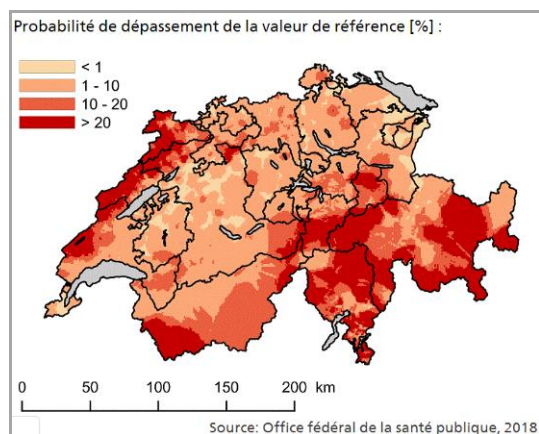
Seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer cas échéant les coûts liés à ces risques et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte.

Pour les immeubles construits avant 1991, tout propriétaire qui entreprend des travaux de transformation ou démolition soumis à autorisation doit procéder à un diagnostic de présence d'amiante, accompagné le cas échéant d'un programme d'assainissement en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, selon l'article 30e de l'Ordonnance sur les constructions (OC) du canton du Valais, datée du 22.03.2017.

**Radon :** Présent partout dans le sol, le radon est un gaz radioactif invisible, inodore et insipide. Il est issu de la désintégration de l'uranium, un métal lourd radioactif, présent à l'état naturel dans le sol et la roche. Le radon mélangé à l'air contenu dans le terrain, ou sous forme dissoute dans l'eau, peut se propager facilement vers la surface et s'infiltrer dans l'air ambiant des bâtiments.

La carte statique représentant la probabilité de dépassement de la valeur de dépassement est reproduite ci-dessous.





L'Ordonnance sur la radioprotection (ORaP) prévoit que dans tous les cas de dépassement du niveau de référence visé à l'art. 155, al. 2 ( $300\text{Bq}/\text{m}^3$ ), le propriétaire prend les mesures d'assainissement nécessaires, le canton pouvant imposer l'assainissement en cas d'inaction du propriétaire. Seule une mesure permet de connaître précisément la concentration de radon dans un bâtiment existant particulier. Par conséquent, seule une analyse effectuée par une entreprise spécialisée permettrait de chiffrer les coûts liés à ce risque et faute de disposer de ces informations, nous ne prenons aucune déduction en compte. De plus amples renseignements destinés à évaluer l'urgence d'un assainissement sont développés dans les *Lignes directrices en matière de radon*, publiées par l'OFSP ([www.bag.admin.ch](http://www.bag.admin.ch)).

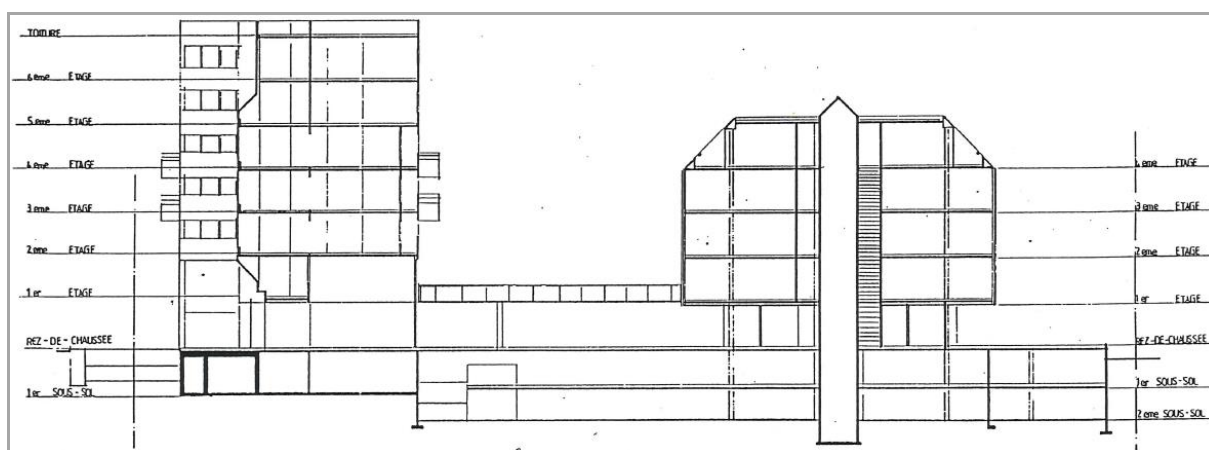
## 7.5 Monuments historiques, inventaire architectural

Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

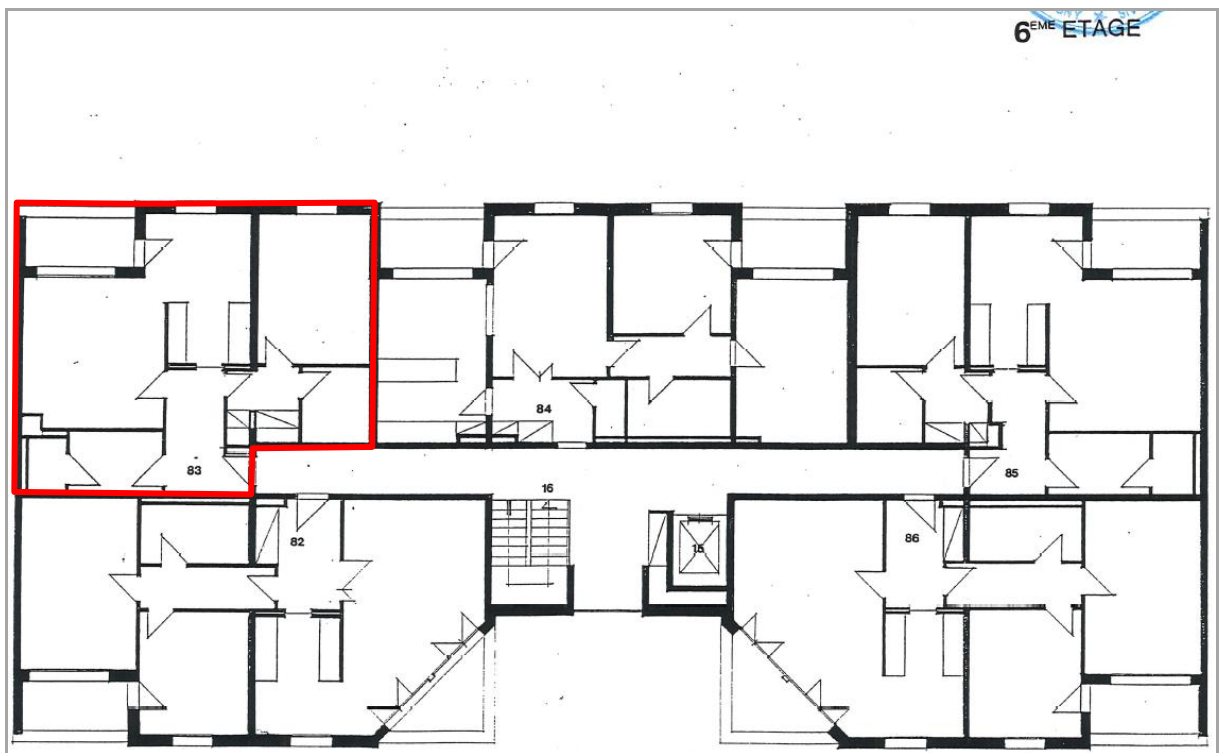
## 7.6 Possibilités de développement

L'analyse des éventuelles possibilités de développement ne fait pas partie de notre mandat.

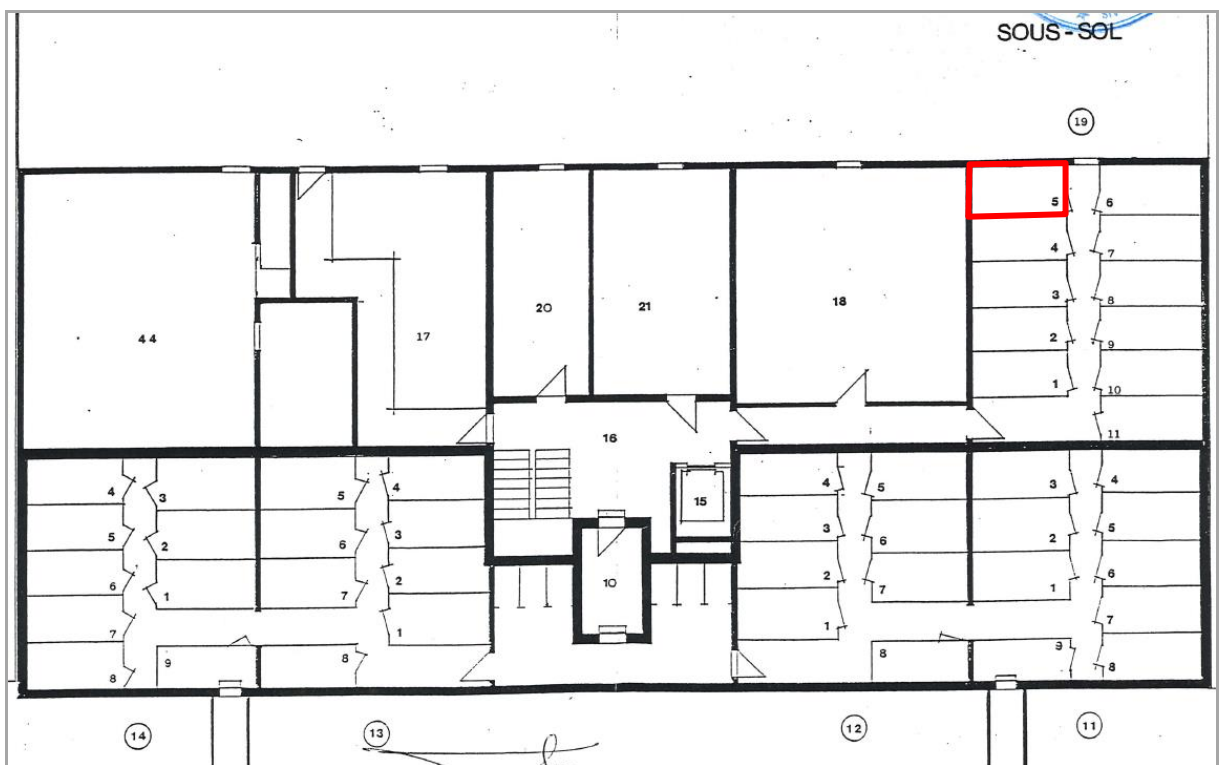
## 7.7 Plans PPE



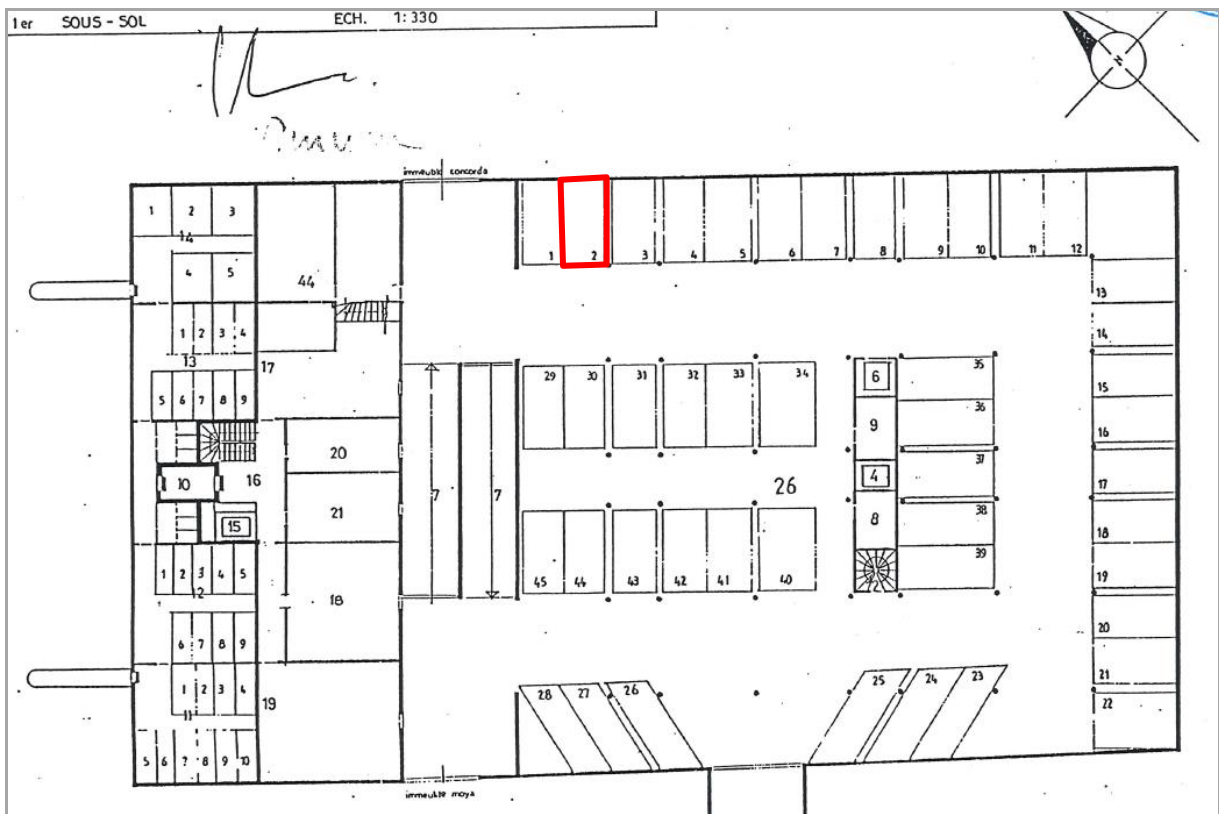
**COUPE**



L'appartement n° 83 (lot de PPE n° 14984) est entouré du liseré rouge.



La cave (n° 19.5) de l'appartement est entourée du liseré rouge.



La place de parc n° 26.2 (servitude personnelle) est entourée du liseré rouge.

## 7.8 Visite locale

### Extérieurs et environnement



Vue Sud-Est



Vue façade Nord-Ouest



Vue depuis le balcon (loggia)



## Sous-sol et locaux communs



Entrée principale et boîtes-aux-lettres



Couloir commun



Caves



Buanderie commune



Local poubelles



Place de parc intérieure  
(servitude personnelle)

## 6<sup>ème</sup> étage | Appartement n° 83 (lot de PPE n° 14984)



Hall d'entrée



Dégagement (coin buanderie)





WC séparé



Couloir de distribution



Séjour avec accès balcon (loggia)



Balcon (loggia) au Sud-Est



Cuisine et coin à manger



Dégagement avec armoires murales



Salle de bains



Chambre

## Eléments techniques



Fenêtre en bois avec vitrage isolant



Encadrement de fenêtre endommagé (chambre)



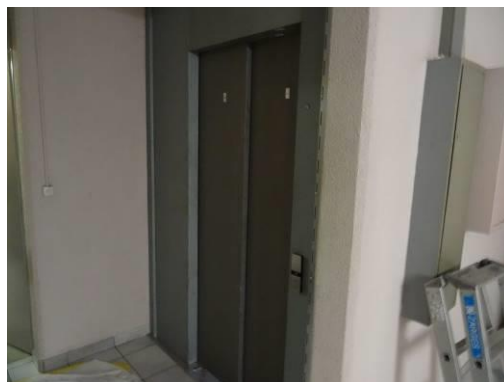
Store à lamelles en aluminium



Toile de tente en tissu



Tableau électrique secondaire



Ascenseur (en cours de remplacement)

## 7.9 Qualité de construction, état général et échéancier des travaux

Il ne nous est pas demandé d'établir un descriptif détaillé de l'état du bâtiment.

Nous précisons cependant que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « moyen ». Gros-œuvre en béton et maçonnerie, toiture plate (non-inspectée), façades crépies avec isolation périphérique, chauffage à distance (selon les informations à notre disposition) avec distribution par le sol. Nous n'avons pas eu accès au local technique lors de la visite et émettons une réserve à cet égard.

L'état général de l'appartement est « moyen ». Revêtements de sols en carrelage, parquet ou moquette, murs intérieurs en crépi ou faïence et plafonds en crépi, fenêtre en bois avec vitrage isolant (certains encadrements de fenêtre sont endommagés), stores à lamelles ou à rouleau en aluminium, toile de tente manuelle en tissu, équipements de cuisine et sanitaires standards.

Nous relevons que l'appartement est bien entretenu. Toutefois, un rafraîchissement des revêtements de sols, murs et plafonds ainsi que le remplacement de certains appareils de cuisine ou équipements sanitaires s'avéreraient nécessaire le cas échéant.

Observation :

- En cas de vente un contrôle OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension) devra être effectué pour autant que le dernier contrôle ait été effectué il y a plus de 5 ans.

## **7.10 Droits réels**

L'extrait du registre foncier de la parcelle de base laisse apparaître des inscriptions sans impact sur la valeur, hormis la servitude personnelle d'utilisation de la place de parc n° 26.2 en faveur de Mme Nadia Röttger, qui est prise en considération dans nos calculs.

L'extrait du registre foncier du lot de PPE n° 14984 laisse apparaître une annotation de restriction du droit d'aliéner au sens de l'art. 960 al. 1 ch. 1 CC en faveur de l'Office des poursuites des districts de Martigny et Entremont. Considérant le but du présent mandat, cette inscription n'a pas d'impact sur la valeur.

## **8 Estimation**

### **8.1 Méthodologie de l'expertise**

L'expertise d'un lot de propriété collective se réfère généralement à un prix au m<sup>2</sup>. La valeur intrinsèque n'est pas décomposée par le biais du calcul de l'ensemble de l'ouvrage.

Elle est usuellement directement fixée en rapport à la surface de plancher disponible. Elle comprend ainsi la quote-part de terrain, de construction, d'aménagements extérieurs et enfin de la marge de profits et risques de l'entrepreneur.

Nous notons que les qualités de l'objet pourraient également le destiner à un placement pour réaliser un rendement (mise en location). Toutefois, nous approchons ici la valeur du bien uniquement par la méthodologie de la valeur par lot (valeur PPE).

### **8.2 Valeur par lot**

Pour une situation de cette qualité et compte tenu de la qualité de l'ensemble, le prix / m<sup>2</sup> à neuf estimé est de 5'150 CHF/m<sup>2</sup>.

Ce montant tient compte des éléments suivants :

- Surface
- Situation et accès
- Environnement
- Vue et orientation
- Qualité de construction
- Année de construction/rénovation
- Affectation des locaux et distribution
- Ascenseur

Les paramètres suivants ont été pris en compte :

- La surface de balcon (loggia) est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit pour moitié.
- La place de parc intérieure (servitude personnelle) est admise à 30'000 CHF.
- Le différentiel entre la vétusté constatée sur les parties communes et le montant au fonds rénovation est pris en considération au prorata des millièmes. Nous précisons que nous avons ajouté un montant de 25'000 CHF au fond de rénovation afin de tenir compte de son approvisionnement pour l'année 2022.
- La vétusté du lot retenue dans nos calculs se base sur les constatations faites lors de la visite et correspond aux besoins actuels (minimum) en travaux pour la remise en état (rénovation sans amélioration du standard de qualité).

Compte tenu de ce qui précède, le calcul est le suivant :

<b>Quote-parts et surfaces</b>							
	Quote-part 10 000	Surface brute (m2)	Loggia (m2)	Terrasse (m2)	Surface pondérée		
Appt 2.5 pces   Lot PPE n° 14984   6ème	155.00	83.00	6.00	-	86.00		
<b>Vétusté des parties communes</b>							
Montant au fonds de rénovation	179 746	Vétusté des parties communes		675 000	Différentiel	-495 254	
<b>Valeur PPE</b>							
	CHF/m2 à neuf	Valeur par lot à neuf	Jardin forfaitaire	Places de parc	Diff. vétusté commune / fds	Vétusté du lot	Valeur par lot à ce jour
Appt 2.5 pces   Lot PPE n° 14984   6ème	5 150	<b>442 900</b>		30 000	-7 676	-55 000	<b>410 224</b>

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **410'000 CHF**, soit 4'421 CHF/m<sup>2</sup> de surface pondérée hors place de parc intérieure

## 9 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. La valeur retenue correspond à la valeur par lot calculée ci-dessus, soit :

**410'000 CHF**

Il est toutefois admissible que la valeur retenue puisse faire l'objet de négociations à hauteur de +/- 5% selon que l'on soit en position de vendeur ou d'acheteur.

## 10 Valeur de liquidation

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Dans le cas d'espèce, s'agissant d'une vente forcée, il est admis qu'un abattement dit de liquidation soit pris en compte afin de déterminer la valeur cible pertinente pour le jour des enchères. Un abattement de 10% est pris en considération, ceci compte tenu du segment dans lequel se trouve ce bien-fonds (habitation). Le prix arrondi ainsi retenu est de

**370'000 CHF**

(410'000 CHF - 10%).



## **11 Etude comparative**

Considérant les grandes disparités observées sur le marché local en ce qui concerne les appartements en vente d'une typologie de 2 ½ pièces et tenant compte des spécificités du bien faisant l'objet du présent mandant (surface, état, micro-localisation), nous n'avons pas trouvé de comparables probants et ne présentons dès lors pas d'étude comparative.

## 12 Validité de l'estimation et réserves

- La valeur correspond à une estimation du prix de l'objet au jour de l'estimation et en considération des conditions qui prévalent à cet instant.
- La validité de cette expertise est de 12 mois, ceci sous réserve d'évolutions économiques ou légales majeures.
- La présente expertise ne prend pas en considération les éventuelles problématiques juridiques liant le propriétaire avec des tiers (p.ex. suspension de la couverture d'assurance incendie due au non-paiement de la prime, contentieux avec des locataires, ...).
- La valeur est établie hors déduction des droits de mutation.
- La valeur est établie hors prise en compte d'une éventuelle charge fiscale latente (impôts ordinaires, impôts sur les gains immobiliers, TVA).
- La valeur est établie hors prise en compte de travaux préparatoires spéciaux et/ou de types de fondations spécifiques en lien avec d'éventuelles problématiques liées à la nature géologique du terrain.
- La présente estimation a été élaborée à partir des documents et informations tels que communiqués par le mandant et/ou à partir des éléments tels que recueillis auprès de diverses instances privées ou officielles.
- L'expert présume que toutes ces données sont fiables et complètes. Pour autant l'expert ne garantit ni leur exactitude ni leur exhaustivité et décline partant toute responsabilité pour les erreurs, susceptibles d'affecter les affirmations et conclusions de la présente estimation qu'elles pourraient contenir.
- Les auteurs de cette estimation immobilière excluent par avance toute responsabilité pour l'usage et l'interprétation que des tiers pourraient en faire.
- Le présent dossier est exclusivement destiné au mandant ci-dessus désigné. Toute pièce le composant ne peut être ni copiée, ni reproduite ou remise à des tiers sans l'accord préalable exprès de l'expert.

Martigny, le 7 avril 2023



Yves Cachemaille | RICS Registered Valuer  
Senior Director | Head of Valuation and Advisory



Didier Martorana  
Consultant | Expert breveté

## 12.1 Disclaimer légal

Le présent rapport d'évaluation (ci-après : le "Rapport") a été préparé par CBRE (Geneva) SA (ci-après : "CBRE") exclusivement pour le Client. Le Rapport est confidentiel. CBRE a fourni ce Rapport étant entendu qu'il ne sera vu et utilisé que par le Client et qu'aucune autre personne n'a le droit de s'y fier, à moins que CBRE n'y ait expressément consenti par écrit. Lorsque CBRE a expressément convenu qu'une personne autre que le Client peut se fier au Rapport, CBRE n'a pas plus de responsabilité envers toute partie se référant à ce Rapport qu'elle n'en aurait eu si cette partie avait été désignée comme client conjoint en vertu des termes d'engagement.

La responsabilité globale maximale de CBRE envers toutes les parties, quelle qu'en soit la cause, qu'elle soit contractuelle, délictuelle, par négligence ou autre, ne doit pas dépasser le montant le plus faible entre :

20 % de la valeur du bien visé par l'instruction à la date d'évaluation ; ou  
CHF 2 millions ; et

CBRE n'est pas responsable des pertes ou dommages indirects, spécifiques ou consécutifs, quelle qu'en soit la cause, qu'ils soient contractuels, délictuels, par négligence ou autres, découlant du présent Rapport ou en rapport avec celui-ci. Rien dans le présent Rapport n'exclut la responsabilité qui ne peut être exclue par la loi.