

RAPPORT D'ESTIMATION IMMOBILIERE

Mandant Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey,

par M. Pascal Walker, collaborateur spécialisé

Propriétaires Mme Gabrielle Elisabeth Praz

(Parts de copropriété n° 39936-2 et n° 39932-15-2)

M. Jean-François Graïdia

(Parts de copropriété n° 39936-1 et n° 39932-15-1)

Adresse de l'objet Rue de la Dixence 23, 1950 Sion

Parcelle de base 824, de 1'547 m²

Feuillet de PPE 39936, correspondant à l'appartement n° 55 situé au 1^{er}

étage ainsi qu'à la cave n° 32 au 1er sous-sol

Feuillet de PPE 39932, correspondant au garage collectif n° 23 de 50

places de parc situé au 1^{er} et 2^{ème} sous-sol

Part de copropriété 39932-15, quote-part de 1/50 de la PPE n° 39932

Usage actuel Appartement de 4.5 places avec une place de parc intérieure

Valeur de liquidation 725'000 CHF



SOMMAIRE

1	DESCRIPTION DU MANDAT	3
2	VOLATILITÉ ACCRUE DU MARCHÉ	3
3	CONSIDERATIONS RELATIVES A LA DURABILITE	3
4	ETHIQUE ET DÉONTOLOGIE	4
5	OBJET DU MANDAT	4
6	DOCUMENTATION	5
7	DESCRIPTIF GENERAL DE L'OBJET	5
7.1	Situation	6
7.2	Mobilité et environnement	7
7.3	Plan cadastral, affectation et zones 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	10
7.8	Visite locale	11
7.9	Qualité de construction, état général et échéancier des travaux	16
7.10	Droits réels	17
8	ESTIMATION	17
8.1	Méthodologie de l'expertise	17
8.2	Valeur par lot	18
9	VALEUR VENALE	19
10	VALEUR DE LIQUIDATION	19
11	ANALYSE COMPARATIVE	19
11.1	Comparaison d'objet en vente	19
12	VALIDITE DE L'ESTIMATION ET RESERVES	20
12.1	Disclaimer légal	21



1 Description du mandat

Mandat remis par l'Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, par l'entremise de M. Pascal Walker, collaborateur spécialisé, 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

Les soussignés attestent de leur parfaite neutralité et impartialité dans le cadre de la présente expertise.

5 Objet du mandat

Commune	Sion			
Adresse	Rue de la Dixence 23, 1950 Sion			
N° de parcelle de base	824			
N° de feuillet et millièmes	39936, de 270/10‰, droit exclusif sur appartement n° 55 situé au			
	1 ^{er} étage et cave n° 32 au 1 ^{er} sous-sol			
	<u>Distribution de l'appartement :</u>			
	Entrée avec armoires murales, cuisine (avec bar) ouverte sur le			
	séjour avec accès à la loggia orientée Ouest, couloir de			
	distribution, salle de bains, salle de douches, 3 chambres.			
N° de feuillet et part	39932-15, 1/50 de la PPE 39932 totalisant 850/10‰,			
	correspondant à la place lettre « W' » au 1er sous-sol			
Surface de la parcelle de base	1'547 m ²			
Emprise au sol du bâtiment	815 m ²			
•				
Année de construction	Env. 2004			
Volume du bâtiment	Inconnu			
Valeur d'assurance	12'468'500 CHF			
Dernières transformations	Pour les parties communes :			
	2022 :			
	- Remplacement de l'autolaveuse			
	Travaux à venir <i>(voté à l'AG)</i> :			
	- Raccordement au chauffage à distance			
	Pour la partie privative :			
	Suite à notre visite, nous n'avons pas relevé de transformations			
	particulières depuis la construction. Nous précisons toutefois que			
	l'appartement a bénéficié d'un rafraîchissement en 2021 (ponçage			
	des parquets, remplacement lave-vaisselle, réfection des peintures).			
	acs parquets, remplacement lave valssene, refeetion des penitures).			

Remarque : nous attirons l'attention sur le fait qu'aucun document ressortant de la PPE ne renseigne précisément sur l'attribution de la lettre « W' » pour la PPE n° 39932-15. Cette spécificité est par ailleurs identique pour toutes les places de parc situées dans le garage collectif. Afin de régulariser la situation et de faciliter la lecture des places, nous recommandons à l'administrateur d'entreprendre les démarches y relatives.



6 Documentation

Document	Source	Remis / collecté par	Date
Extraits du Registre Foncier	Registre foncier informatisé	Mandant	30.03.2023
Plan cadastral	Cadastre en ligne	CBRE	18.04.2023
Cadastre des sites pollués	Cadastre en ligne	CBRE	18.04.2023
Cadastre des dangers naturels	Cadastre en ligne	CBRE	18.04.2023
Police d'assurance bâtiment	Bâloise Assurances	Domicim	01.01.2023
Plan de l'appartement	Inconnue	M. Graidïa	2003
Acte constitutif PPE	Me Marcel Mathier, notaire	Domicim	17.12.2003
Règlement de PPE (RAU)	Résidence des Châteaux	Domicim	17.12.2003
Procès-verbaux AG	Résidence des Châteaux	Domicim	2020-2023
Comptes de la PPE	Résidence des Châteaux	Domicim	2019-2022
Photos	Prises lors de la visite	CBRE	06.04.2023
Visite effectuée le 6 avril 2023	En compagnie de M. Jean-Bernard Croset, resprésentant de M. Graïdia.		

7 Descriptif général de l'objet

Nombre de niveaux	9 (y.c. 2 sous-sol)
Type d'architecture	Bâtiment traditionnel avec isolation périphérique surmonté d'une toiture à deux pans
Usage actuel	Appartement de 4.5 places avec 1 place de parc intérieure
Surface habitable brute	125.20 m ²
Surface loggia	11.80 m ²
Surface pondérée	131.10 m ²
Etage	1er
Place de parc extérieure	
Place de parc intérieure	1
Garage-box	
Charges de PPE	3'974 CHF (moyenne sur les 3 dernières années)
Montant au fonds de rénovation	233'538 CHF au 31.12.2022
Attribution annuelle	20'000 CHF

Les surfaces indiquées ci-dessus ont été reprises des plans nous ayant été remis. 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 tel qu'il en est d'usage en Valais) le 50% de la surface de la loggia. La cave n'est pas prise en considération.

Aucune calculation spécifique n'a été réalisée sur place. Une réserve est ainsi à prendre en considération à cet égard.



7.1 Situation







7.2 Mobilité et environnement

L'objet se situe au centre-ville de Sion à 7 minutes à pied de la gare. La commune de situation offre toutes les commodités (poste, banque, commerces, gare, école).

Quartier, alentours	Centre-ville, immeubles mixtes, cabinets médicaux, opticien,	
	boulangerie, école primaire, divers commerces	
Nuisances	Soutenues (sonores : trafic)	
Relief Plat		
Accès	Aisé depuis la Rue Sainte-Marguerite	
Vue Obstruée par les constructions environnantes		

7.3 Plan cadastral, affectation et zones de dangers



Affectation : La parcelle est colloquée en zone d'affectation centre II.





Zone de dangers : La parcelle (curseur noir) est répertoriée en zone de dangers hydrologiques (cours d'eau latéraux) de degré faible (surface jaune) à moyen (surface bleue). Considérant l'environnement densément bâti ainsi que la prépondérance de degré faible, nous partons du postulat que les mesures y relatives ont été prises lors de la construction et que cela n'a pas d'impact sur la valeur.

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



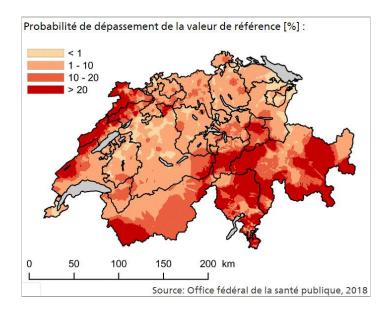
Sites pollués : La parcelle n'est pas recensée au Cadastre en ligne des sites pollués du Canton du Valais, nous attirons toutefois l'attention sur le fait que de nombreuses parcelles environnantes y sont recensées. Toutefois bien que ces parcelles soient polluées, aucune atteinte nuisible ou incommodante n'est à attendre. Une réserve est toutefois émise pour la parcelle représentée par une surface bleue dont des investigations techniques sont nécessaires. Dans le cas d'espèce, nous n'impactons aucune répercussion sur l'objet du présent mandat. Nous précisons toutefois que seul un sondage permettrait de déterminer s'il y a eu des infiltrations ou non dans le sol.



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 d'environ 2004, nous excluons tout risque y relatif.

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 (300bq/m³), 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).

7.5 Monuments historiques, inventaire architectural

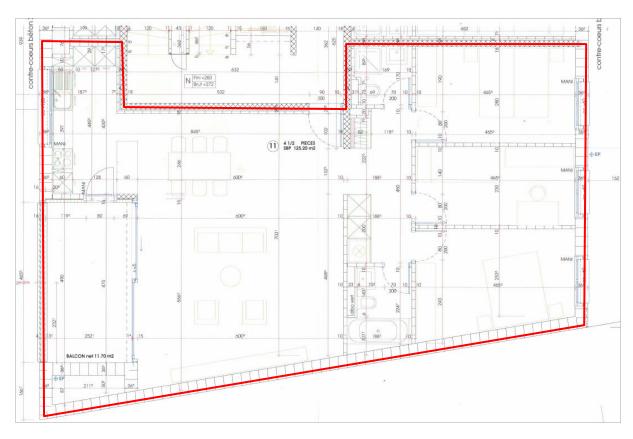
Le bâtiment n'est pas recensé au registre des bâtiments classés.

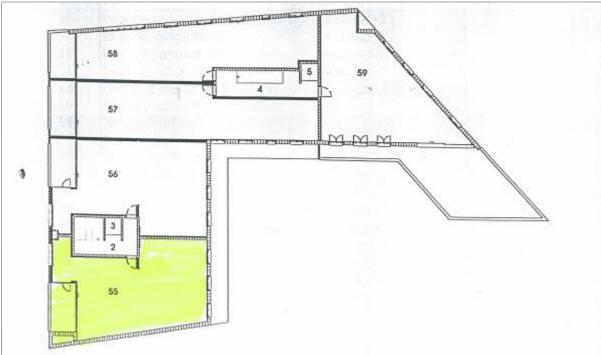
7.6 Possibilités de développement

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

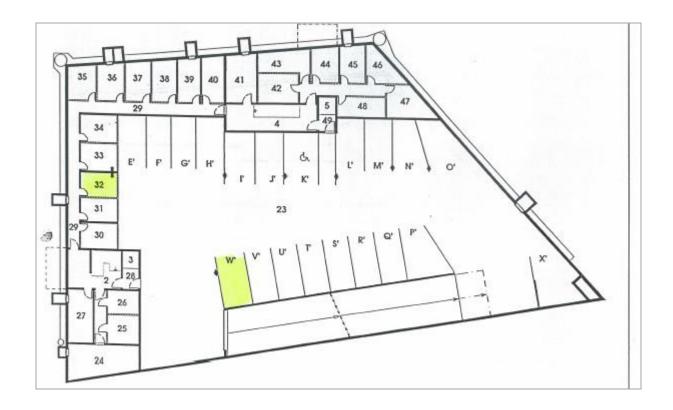


7.7 Plans









7.8 Visite locale

Extérieurs et environnement



Vue façade Ouest



Vue angle Sud-Est



Vue angle Nord-Ouest



Accès parking souterrain



Sous-sol et locaux communs



Caves



Buanderie



Entrée principale et boîtes-aux-lettres





Echantillon séjour



Cave n° 32 (surface nette env. 8.74 m²)



Place de parc intérieure lettre W'



Palier



Echantillon séjour





Cuisine avec bar



Vue sur Rue de la Dixence



Salle de bains (borgne)



Salle de douches (borgne)



Loggia



Chambre



Chambre



Chambre



Eléments techniques



Chaudière à gaz



Introduction gaz



Nourrice d'eau sanitaire



Tableau électrique principal



Boiler (1'000 L)



Conduites de chauffage



Ventilation parking souterrain | 1er sous-sol



Tableau électrique secondaire





Fenêtre bois ¦ Vitrage isolant



Porte coulissante à levage



Raccord pour colonne de lavage | Armoires murales



Porte garage sectionnelle automatique



Stores à lamelles en alu thermolaqué



Ventilation mécanique | Salles d'eau



Ascenseur (8 personnes/630 kg)



Défauts constatés



Menuiserie endommagée | Porte fenêtre cuisine



Store biaisé | Accès cuisine

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 procédons toutefois à un descriptif sommaire des parties communes et privatives.

Parties communes:

Gros-œuvre en béton et brique monolithe, isolation périphérique, toiture à deux pans (non inspectée). Revêtements des parties communes en carrelage ou brut pour les sols, crépis, faïence, bois ou brut pour les murs et plâtre peint, bois ou brut pour les plafonds.

Production de chaleur par chaudière à gaz avec distribution au sol.

Nous précisons que l'état général de l'immeuble peut être qualifié de « bon ».

Partie privative:

Revêtements des sols en carrelage et parquet, murs en crépi, peinture, faïence ou mosaïque, plafonds en plâtre peint. Fenêtres en PVC avec double vitrage (d'origine), stores à lamelles en alu thermolaqué (automatique pour le séjour et manuels pour les chambres). Toile de store extérieur en tissu. Salles d'eaux borgnes. Sanitaires et cuisine avec équipements standards.

Nous précisons que l'état général de l'appartement peut être qualifié de « moyen à bon » car même s'il a été entretenu, l'ensemble des installations et équipements sont d'origine et l'objet présente certains défauts (voir photos ci-dessus). À cet effet, nous précisons qu'aucuns travaux urgents n'est admis, nous tenons compte de ces défauts au travers de la vétusté du lot.

Remarque:

• L'enveloppe du bâtiment est d'origine et correspond partiellement aux normes actuelles en matière d'isolation thermique.

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

Туре	Description
Parcelle de base n° 824 :	
Mention	Règlement d'administration et d'utilisation
	Administrateur de la PPE : Foncia Valais (Domicim)
Servitude, charge foncière et	Aucune
annotation	
Feuillet PPE n° 39932 :	
Servitude	Passage à pied à charge
	(en faveur des PPE n° 39928-39929-39930-39931 et 41228)
Mention, charge foncière et	Aucune
annotation	
Part de copropriété	
<u>n° 39932-15 :</u>	
Aucune inscription	
Parts de copropriété	
n° 39936-15-1/n° 39936-15-2 : Annotation	Cáquactra
Annotation	Séquestre Saisie
	Sans incidence considérant le cadre du mandat.
	Suns incluence considerant le caure du mandat.
Mention, servitude et	Aucune
charge foncière	
Feuillet PPE n° 39936 :	
Aucune inscription	
Parts de copropriété	
<u>n° 39936-1/n° 39936-2 :</u>	
Mentions	Restriction du droit d'aliéner (LPP)
Annotations	Séquestre
	Saisie
	Sans incidence considérant le cadre du mandat.

8 Estimation

8.1 Méthodologie de l'expertise

L'expertise d'un lot de propriété collective se réfère généralement à un prix au m². 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.

S'agissant d'un objet dont les qualités le destinent plutôt à un usage propre, la valeur de rendement ne nous paraît pas pertinente. C'est pourquoi elle n'est pas établie dans la présente expertise.



8.2 Valeur par lot

Pour une situation de cette qualité et compte tenu de la qualité de l'ensemble, le prix / m² à neuf estimé est de 6'100 CHF/m².

Ce montant tient compte des éléments suivants :

- Surface
- Situation, accès et environnement
- Ascenseur
- Etage
- Vue et orientation
- Distribution des locaux
- Qualité de construction
- Année de construction/rénovation
- Affectation des locaux

Les paramètres suivants ont été pris en compte :

- La surface de la loggia est prise en compte conformément aux recommandations en la matière, soit par moitié.
- La place de parc intérieure a été admise à 40'000 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. <u>L'état du fond de rénovation au 31.12.2022 de 233'538 CHF est corrigé de 6'666 CHF (attribution 2023 au fonds de rénovation au prorata temporis).</u>
- La vétusté du lot retenue dans nos calculs se base sur les constations 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 :

Quote-parts et surfaces

	Quote-part 10 000	Surface brute (m2)	Loggia (m2)	Terrasse (m2)	Surface pondérée	_	
Appartement	270.00	125.20	11.80		131.10		
Vétusté des parties communes							
Montant au fonds de rénovation	240 205	Vé	tusté des par	ties communes	480 000	Différentiel	-239 795
Valeur PPE							
	CHF/m2 à neuf	Valeur par lot à neuf	Jardin forfaitaire	Place de parc	Diff. vétusté commune / fds	Vétusté du lot	Valeur par lot à ce jour
Appartement	6 100	799 710		40 000	-6 474	-30 000	803 236

Soit une valeur par lot à ce jour arrondie de **805'000 CHF**, soit 5'835 CHF/m² (hors place de parc).



9 Valeur vénale

La valeur vénale consiste à établir quel pourrait être le prix de vente sur le marché actuel. Elle est ainsi basée sur la valeur par lot arrondie, soit

805'000 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

725'000 CHF

(805'000 CHF - 10%).

11 Analyse comparative

Le marché sédunois de la propriété par étage est un marché fortement sollicité et variable en fonction de la micro-situation de l'objet, de très importantes disparités peuvent y être observées en fonction. Il est par conséquent essentiel de mettre au cœur de l'analyse comparative des objets situés dans un périmètre immédiat afin de mettre en exergue la compatibilité des comparables.

Les annonces de vente ont ainsi été recherchées en fonction des critères : micro-situation, typologie et surface habitable, correspondants approximativement au bien nous concernant. Au vu de ce qui précède, nous n'avons été en mesure de ne trouver qu'un seul bien d'une surface et d'une micro-situation quasi-similaire. À noter toutefois qu'il s'agit d'un appartement neuf.

Nous ne pouvons garantir la fiabilité des informations communiquées dans cette annonce.

Par ailleurs, s'agissant de prix affichés, une différence substantielle pourrait être constatée avec le prix de transaction.

(source: www.comparis.ch)

11.1 Comparaison d'objet en vente



Soit 6'666 CHF/m² | Construction : 2022 (neuf) | Surface pondérée de 132 m² | Situation : Rue du Chanoine-Berchtold 16 | Etage : 2ème | Place de parc intérieure en sus (80'000 CHF place double).



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 25 avril 2023

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

Consultant | Expert breveté | Membre Expert CEI



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 l'Office des Poursuites des districts Sion-Hérens-Conthey, représenté par M. Pascal Walker, collaborateur spécialisé (le "Client"). Le Rapport est confidentiel. CBRE a fourni ce Rapport étant entendu qu'il ne sera 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.

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.

