

N° de projet : 1
ID N° : 4083
Estimateur/-trice : Agriexpert Agriexpert / 056 455 55 55
Date du rapport: 24.11.2022

Détail des calculs

Objet d'estimation: Musterhof, Musterstrasse 1, 5201 Brugg en propriété de Max Muster
Date de la visite: 04.02.2019

L'estimation de la valeur de rendement a été calculée conformément à l'article 87 LDFR et au Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018. Le calcul de la charge maximale est basé sur les articles 73 et s. LDFR.

L'objet de la présente estimation est évalué comme entreprise agricole au sens des articles 5 et 7 de la LDFR.

Vue d'ensemble des bâtiments

Bien-fonds N°	Bâtiment N°	Désignation	Année de construction	Année de rénovation	Accessibilité	Valeur locative CHF	Valeur de rendement CHF
1 - Hofparzelle	1	Wohnhaus	1950	1998	4	24'413	358'477
1 - Hofparzelle	2	Stall	Inconnu		4	19'234	222'218
Total du bâtiment						43'647	580'695

Vue d'ensemble du terrain

Bien-fonds N°	Accessibilité	Total m ²	Sol m ²	Forêt m ²	Surface improd. m ²	Valeur de rendement CHF
1 - Hofparzelle	4	9'500	9'500	0	0	4'527
2 - Hofacker	4	20'152	9'692	10'000	460	8'758
Total		29'652	19'192	10'000	460	13'285

Total de l'estimation

Désignation	Valeur locative	Valeur de rendement	Charge maximale
Total de l'estimation	43'647 CHF	593'980 CHF	722'899 CHF

Calcul de la charge maximale

Valeur de rendement de tous les parties	CHF	593'980
- Autres logements	CHF	225'641
= Valeur de rendement sans parties non agricoles et aménagements sur terrain en fermage	CHF	368'339
+ Augmentation de 35 % de la valeur de rendement obtenue	CHF	128'919
+ Autres logements	CHF	225'641
Charge maximale	CHF arrondi	722'899

Bien-fonds N° 1 - Hofparzelle

Bâtiment N° 1 - Wohnhaus

Logement du chef d'exploitation				Wohnung Eltern	
Programme des locaux					
Étage	Salle	Remarque	Eff. m ²	m ² /NWF	UL
1. OG	bureau		16.0 m ²	16.0 m ²	1.0 UL
1. OG	Salon		28.0 m ²	28.0 m ²	1.4 UL
1. OG	Cuisine		16.1 m ²	16.1 m ²	1.5 UL
1. OG	WC et lavabo simple	WC/LA	4.6 m ²	4.6 m ²	0.5 UL
1. OG	Chambre		23.0 m ²	23.0 m ²	1.2 UL
1. OG	Chambre		36.1 m ²	36.1 m ²	1.6 UL
1. OG	Salle de bain/douche (baignoire ou douche + WC + lavabo)	DU/WC/LA	4.0 m ²	4.0 m ²	0.7 UL
2. OG	Chambre		12.1 m ²	12.1 m ²	0.8 UL
2. OG	Chambre		7.3 m ²	7.3 m ²	0.6 UL
2. OG	Chambre		14.3 m ²	14.3 m ²	0.9 UL
2. OG	Chambre		12.1 m ²	12.1 m ²	0.8 UL
2. OG	Salle de bain/douche (baignoire ou douche + WC + lavabo)	DU/BW/WC/LA	9.0 m ²	9.0 m ²	1.3 UL
EG	Terrasses, balcons, pergolas, etc., non vitrés	Sitzplatz	23.6 m ²	5.9 m ²	0.5 UL
EG	Salle de bain/douche (baignoire ou douche + WC + lavabo)	DU/WC/LA	6.2 m ²	6.2 m ²	0.9 UL
Total des unités de locaux			212.4 m ²	194.7 m ²	13.7 UL
Barème de points logement					
Eloignement du prochain centre					14 km
Centre le plus proche					Brugg
Accessibilité					25 points
Isolation thermique					8 points
Fenêtres					7 points
Chauffage					6 points
Cuisine					9 points
Buanderie					3 points
Installations sanitaires					9 points
Adduction d'eau					6 points
Évacuation des eaux usées					7 points
Autres critères					13 points
Total de points					93 points
Valeur locative					
Valeur locative jusqu'à 14 UL				6.40 CHF/point et UL	
Valeur locative agricole				8'154.24 CHF	
Taux de capitalisation					
Durée d'utilité résiduelle					30 années
État / renouvellement					Bon
Taux de capitalisation					7.40 %
Valeur de rendement					110'192 CHF

Logement**Programme des locaux**

Étage	Salle	Remarque	Eff. m ²	m ² /NWF	UL
EG	Salon		24.0 m ²	24.0 m ²	1.2 UL
EG	Chambre		14.7 m ²	14.7 m ²	0.9 UL
EG	Cuisine		14.7 m ²	14.7 m ²	1.4 UL
EG	bureau		12.3 m ²	12.3 m ²	0.8 UL
EG	Salle de bain/douche (baignoire ou douche + WC + lavabo)	BW/WC/LA	5.4 m ²	5.4 m ²	0.9 UL
EG	Terrasses, balcons, pergolas, etc., non vitrés	Sitzplatz	15.0 m ²	3.8 m ²	0.4 UL
Total des unités de locaux			86.1 m ²	74.9 m ²	5.6 UL

Barème de points logement

Eloignement du prochain centre	14 km
Centre le plus proche	Brugg
Accessibilité	25 points
Isolation thermique	8 points
Fenêtres	7 points
Chauffage	6 points
Cuisine	7 points
Buanderie	3 points
Installations sanitaires	6 points
Adduction d'eau	6 points
Évacuation des eaux usées	7 points
Autres critères	12 points
Total de points	87 points

Valeur locative

Monate	12
Mietzins	1100
Loyer réalisable dans la région	13'200.00 CHF

Taux de capitalisation

Taux de base	3.65 %
Supplément pour les coûts d'exploitation	2.20 %
Taux de capitalisation	5.85 %

Valeur de rendement**225'641 CHF****Garage dans le bâtiment d'habitation**

EG, West

Surface	16.8 m ²
Valeur locative de base	24.50 CHF/m ²

Valeur locative

Déduction: Pas d'accès direct à l'habitation	-5.00 CHF/m ²
Déduction: Ouvert	-2.00 CHF/m ²
Déductions	-7.00 CHF/m ²
Total de la valeur locative	294.00 CHF

Taux de capitalisation

Durée d'utilité résiduelle	20 années
État / renouvellement	Moyen
Taux de capitalisation	10.00 %

Valeur de rendement**2'940 CHF**

Lagerraum/-räume

Désignation supplémentaire	Surface m ²	Valeur locative/UGB CHF/m ²	Zuschlag Gut zugänglich, abschliessbar, Raumhöhe >2.5m CHF/m ²	Benutzungsdauer Jours	Total valeur locative CHF	Durée d'utilité résiduelle ans	État / Renouvellement	Taux de capitalisation %	Valeur de rendement CHF
OG	40.5	2.10		365	85.05	15	Moyen	12.20%	697

Poulailler

Hühnerstall

Type	Poules pondeuses (élevage au sol avec fosse à déjections)
Places de volaille	1'000
Valeur locative du poulailler	2.30 CHF/place de volaille
Total de la valeur locative du poulailler	2'300.00 CHF

Supplément

Valeur locative du jardin d'hiver	0.38 CHF/place de volaille
Total de la valeur locative du jardin d'hiver	380.00 CHF

Valeur locative

Valeur locative	2'680.00 CHF
-----------------	--------------

Taux de capitalisation

Durée d'utilité résiduelle	15 années
État / renouvellement	Moyen
Taux de capitalisation	14.10 %

Valeur de rendement	19'007 CHF
----------------------------	-------------------

Total du bâtiment

Désignation	Valeur locative	Valeur de rendement	Charge maximale
1 - Wohnhaus	24'413 CHF	358'477 CHF	404'970 CHF

Bâtiment N° 2 - Stall

Remise/-en

Désignation supplémentaire	Surface m ²	Type Hauteur d'entrée ≤ 3 m, carrossable Hauteur d'entrée > 3 m, carrossable Bâtiment pour machine/entrepôt en construction massive, hauteur > 4 m, profondeur > 12 m CHF/m ²	Suppléments Mit Bodenbelag Geschlossen mit Toren Mit Kraftanschluss 400 V CHF/m ²	Benutzungsdauer Jours	Total de la valeur locative CHF	Durée d'utilité résiduelle ans	État / Renouvellement	Taux de capitalisation %	Valeur de rendement CHF
EG, Nord	345.0	6.20	1.10 2.40 1.00	365	3'691.50	20	Moyen	10.00	36'915

Étable	Rindviehstall
Étable secondaire/mayens	Non
Animaux	
Espèce des animaux	Vaches laitières
Nombre des animaux	55
UGB	55.00
Valeur locative/UGB	67.95 CHF/UGB
Valeur locative	3'737.25 CHF
Espèce des animaux	Autre bovins jusqu'à 160 jours (vaches-mères / élevage)
Nombre des animaux	25
UGB	3.25
Valeur locative/UGB	90.55 CHF/UGB
Valeur locative	294.29 CHF
UGB total	58.25
Valeur locative totale	4'031.54 CHF
Suppléments	
Stabulation libre / parcours extérieur	
Stabulation libre	58.25 UGB
Norme pour la stabulation libre	12.30 CHF/UGB
Parcours extérieur en dur et écoulement vers la fosse à purin	58.25 UGB
Norme pour les parcours extérieur en dur et écoulement vers la fosse à purin	5.10 CHF/UGB
Installation laitière, y c. chambre à lait	
Installation de salle de traite et robot de traite	55.00 UGB
Norme pour l'installation de salle de traite et robot de traite	29.40 CHF/UGB
Refroidissement du lait : tank à lait	55.00 UGB
Norme pour le refroidissement du lait : tank à lait	8.10 CHF/UGB
Évacuation automatique des déjections	
Solides : évacuateur va-et-vient, racleur, chaîne	55.00 UGB
Norme pour l'évacuateur va-et-vient, le racleur, la chaîne	6.75 CHF/UGB
Liquides : caniveau à lisier, caillebotis partiel	55.00 UGB
Norme pour le caniveau à lisier, caillebotis partiel	8.10 CHF/UGB
Total des suppléments	3'892.80 CHF
Valeur locative	
Valeur locative totale	7'924.34 CHF
Taux de capitalisation	
Durée d'utilité résiduelle	35 années
État / renouvellement	Bon
Taux de capitalisation	7.40 %
Valeur de rendement	107'086 CHF

Stockage des fourrages et de la paille

Futter- und Strohlager

Stockage des fourrages secs

Vaches laitières	55.00 UGB
Autre bovins jusqu'à 160 jours (vaches-mères / élevage)	3.25 UGB
Total UGB	58.25 UGB
Capacité pour le fourrage sec	Suffisante
Type d'alimentation	Part d'ensilage > 50 %
Valeur locative CHF/UGB	22.00 CHF/UGB
Valeur locative	1'281.50 CHF

Suppléments au stockage des fourrages secs

Séchage en grange	Ventilation d'air froid
UGB	58.25 UGB
Valeur locative CHF/UGB	11.80 CHF/UGB
Valeur locative	687.35 CHF
Chargement et déchargement (suffleur)	Suffleur, répartition télescopique
UGB	58.25 UGB
Valeur locative CHF/UGB	7.80 CHF/UGB
Valeur locative	454.35 CHF
Valeur locative des suppléments du stockage des fourrages sec	1'141.70 CHF

Stockage de la paille

Stabulation entravée/stabulation libre à logettes	55 UGB
Valeur locative CHF/UGB	5.60 CHF/UGB
Valeur locative	308.00 CHF
Matelas et système à litière profonde	3.25 UGB
Valeur locative CHF/UGB	22.50 CHF/UGB
Valeur locative	73.13 CHF
Valeur locative du stockage de la paille	381.13 CHF

Entrepôt d'ensilage et de céréales

Silo sans fraise ou griffe de désilage	450 m ³
Valeur locative CHF/UGB	1.70 CHF/m ³
Valeur locative	765.00 CHF
Supplément pour fraise ou griffe de désilage	450 m ³
Valeur locative CHF/UGB	1.00 CHF/m ³
Valeur locative	450.00 CHF
Entrepôt de céréales	11 tonnes
Valeur locative CHF/UGB	10.60 CHF/tonne
Valeur locative	116.60 CHF
Valeur locative de l'entrepôt d'ensilage et des céréales	1'331.60 CHF

Valeur locative

Total de la valeur locative	4'135.93 CHF
-----------------------------	--------------

Taux de capitalisation

Durée d'utilité résiduelle	20 années
État / renouvellement	Moyen
Taux de capitalisation	10.70 %

Valeur de rendement**38'654 CHF****Stockage des engrais de ferme**

Hofdüngerlager

Fosse à purin

Volume	1000 m ³
Valeur locative de la fosse à purin	3.30 CHF/m ³
Total de la valeur locative de la fosse à purin	3'300.00 CHF

Fumière

Surface	55 m ²
Valeur locative de la fumière	3.30 CHF/m ²
Total de la valeur locative de la fumière	181.50 CHF

Valeur locative

Total de la valeur locative	3'481.50 CHF
-----------------------------	--------------

Taux de capitalisation

Durée d'utilité résiduelle	25 années
État / renouvellement	Bon
Taux de capitalisation	8.80 %

Total de la valeur de rendement**39'563 CHF**

Total du bâtiment

Désignation	Valeur locative	Valeur de rendement	Charge maximale
2 - Stall	19'234 CHF	222'218 CHF	299'994 CHF

Sol

Région climatique: A3, B3, A6
Qualité du sol: Bon

Désignation	Surface m ²	Surfaces à litière	Valeur de rendement de base CHF/ha	Type de sol Cultures arables, pérennes Surface herbagère	Distanz von den Gebäuden km	Abzüge		Correction totale en pourcentage %	Total des corrections CHF/ha	Es gilt		Valeur de rendement CHF
						Hangneigung %	Parzellengrösse und -form %			Valeur de rendement corrigée CHF/ha	Valeur de rendement minimale CHF	
0-18 %	1'800		7'470	x	0	0	-20	-20	-1'494	5'976		1'076
18-35 %	7'700		7'470	x	0	-20	-20	-40	-2'988	4'482		3'451

Total sol

Désignation	Valeur locative	Valeur de rendement	Charge maximale
1 - Hofparzelle	0 CHF	4'527 CHF	6'111 CHF

Total du bien-fonds

Désignation	Valeur locative	Valeur de rendement	Charge maximale
1 - Hofparzelle	43'647 CHF	585'222 CHF	711'075 CHF

Bien-fonds N° 2 - Hofacker

Sol

Région climatique: A3, B3, A6
Qualité du sol: Bon

Désignation	Surface	Valeur de rendement de base	Type de sol	Distanz von den Gebäuden	Abzüge		Correction totale en pourcentage	Total des corrections	Es gilt		Valeur de rendement
	m ²				Surfaces à litière	CHF/ha			Parzellengrösse und -form	Abzug für Waldanstoss	
0-18 %	8'917	7'470	x	0	-20	0	-20	-1'494	5'976		5'329
0-18 %, Waldanstoss	775	7'470	x	0	-20	-50	-70	-5'229	2'241		174

Forêt simplifiée

6f

Qualité de la station	Moyenne
Coûts d'exploitation	Moyens

Estimation comme

Peuplement jeune (incl. sol)	500 m ²
Peuplements futaies (incl. sol)	9'500 m ²

Peuplements au stade de futaies

Peuplement	>50% de résineux
Part de bois d'œuvre	Moyenne
Produit brut	76 points
Supplément (peuplements de haute qualité)	0 points
Coûts d'exploitation	60 points
Produit net	16 points
Volume de bois sur pied	Moyen
Accroissement	7.00 m ³ /ha

Peuplements au stade de futaies

Norme de la valeur de rendement de la futaie	2'245.00 CHF/ha
Valeur de rendement de la futaie	2'132.75 CHF

Peuplement jeune

Norme de la valeur de rendement des jeunes peuplements	440.00 CHF/ha
Valeur de rendement des jeunes peuplements	22.00 CHF

Valeur de rendement du sol

Valeur du sol par ha	1'100.00 CHF/ha
Valeur du sol	1'100.00 CHF

Valeur de rendement	3'255 CHF
----------------------------	------------------

Total sol

Désignation	Valeur locative	Valeur de rendement	Charge maximale
2 - Hofacker	0 CHF	8'758 CHF	11'823 CHF

Total du bien-fonds

Désignation	Valeur locative	Valeur de rendement	Charge maximale
2 - Hofacker	0 CHF	8'758 CHF	11'823 CHF

Logement du chef d'exploitation

Bâtiment	Désignation	Détails	Le logement es durablement occupé par la famille du chef d'exploitation.	Le logement es proche du centre de l'exploitation.	Le logement est celui qui compte le plus d'UL.	Le logement est situé au rez-de-chaussée du bâtiment.	Détermination du logement du chef d'exploitation
Wohnhaus	Wohnung Eltern	13.7 UL 8'154 Valeur locative 93 points	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
Wohnhaus	Wohnung EG	5.6 UL 13'200 Valeur locative 87 points	Non	Oui	Non	Oui	Non