

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

### Calcul du fermage d'une entreprise agricole

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

Le calcul de fermage a été calculé conformément au Guide pour l'estimation de la valeur de rendement agricole du 31 janvier 2018 et à l'Ordonnance concernant le calcul des fermages agricoles du 11 février 1987 ainsi que les modifications du 31 janvier 2018.

Bien-fonds N°	Bâtiment N°	VL CHF	VR CHF	P CHF	CB CHF	Fermage arrondi CHF
<b>1 Hofparzelle</b>	<b>1 Wohnhaus</b>					
	Logement du chef d'exploitation (Wohnung Eltern)	8'154	110'192	3'361	7'473	10'834
	Logement (Wohnung EG)					non agricole
	Entrepôt (OG)	85	697	21	70	91
	Garage dans le bâtiment d'habitation (EG, West)	294	2'940	90	276	366
	Poulailler (Hühnerstall)					pas affermée
	<b>Total du bâtiment</b>	<b>8'533</b>	<b>113'829</b>	<b>3'472</b>	<b>7'819</b>	<b>11'291</b>
	<b>2 Stall</b>					
	Remise (EG, Nord)	3'692	36'915	1'126	3'470	4'596
	Étable (Rindviehstall)	7'924	107'086	3'266	9'259	12'525
	Stockage des fourrages et de la paille (Futter- und Strohlager)	4'136	38'654	1'179	3'712	4'891
	Stockage des engrais de ferme (Hofdüngerlager)	3'482	39'563	1'207	3'581	4'788
	<b>Total du bâtiment</b>	<b>19'234</b>	<b>222'218</b>	<b>6'778</b>	<b>20'022</b>	<b>26'800</b>
	Champs / prés / litières		4'527	138	50	188
	<b>Total du bien-fonds 1</b>	<b>27'767</b>	<b>340'574</b>	<b>10'388</b>	<b>27'891</b>	<b>38'279</b>
	<b>2 Hofacker</b>					
	Champs / prés / litières		5'503	168	61	229
	Forêt		3'255	99	36	135
	<b>Total du bien-fonds 2</b>	<b>0</b>	<b>8'758</b>	<b>267</b>	<b>97</b>	<b>364</b>
	<b>Total parties agricoles</b>	<b>27'767</b>	<b>349'332</b>	<b>10'655</b>	<b>27'988</b>	<b>38'643</b>
	<b>Parties non agricoles</b>					
	1 Logement (Wohnung EG)	13'200	225'641			13'200
	<b>Total parties non agricoles</b>	<b>13'200</b>	<b>225'641</b>			<b>13'200</b>
	<b>Total fermage par année</b>					<b>51'843</b>

### Légende

VL = Valeur locative

VR = Valeur de rendement

P = Pourcentage

CB = Charges du bailleur ou l'amortissement des cultures permanentes, si le renouvellement des aménagements est à la charge du bailleur

## Remarques

Lorsque les parties conviennent de prolonger la durée du bail de trois ans au moins au-delà de la durée de prolongation légale, un supplément de 15 % aux fermages faisant l'objet des art. 2 à 12 est autorisé pour toute la durée de la prolongation (art. 41 LBFA et art. 13 OFerm). Cette supplément n'est pas incluse dans le calcul du fermage avec Agrivalor et doit être explicitement complétée dans le contrat de bail à ferme correspondant.

\* Le calcul du fermage des installations de biogaz doit être effectué par l'estimateur lui-même.