

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

Calcul du fermage des immeubles agricoles

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	VR	P	CB	A/R	Art. 7 al. 3		Fermage arrondi
		CHF	CHF	CHF	CHF	cantonal	OFerm	SR SD	
1 Hofparzelle	1 Wohnhaus								
	Logement (Wohnung Eltern)								non agricole
	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
	Total du bâtiment	379	3'637	111	346				457
	2 Stall								
	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
	Total du bâtiment	19'234	222'218	6'778	20'022				26'800
	Champs / prés / litières (0-18 %)		1'076	75		15%	5%	5%	95
	Champs / prés / litières (18-35 %)		3'451	242		15%	5%	5%	306
	Total du bien-fonds 1	19'613	230'382	7'206	20'368				27'658
	2 Hofacker								
	Champs / prés / litières (0-18 %)		5'329	373		15%			429
	Champs / prés / litières (0-18 %, Waldanstoss)		174	12		15%			14
	Forêt* (6f)			0					-
	Total du bien-fonds 2	0	5'503	385	0				443
	Total parties agricoles	19'613	235'885	7'591	20'368				28'101
	Parties non agricoles								
	1 Logement (Wohnung Eltern)		0	110'192					0
	1 Logement (Wohnung EG)		13'200	225'641					13'200
	Total parties non agricoles	13'200	335'833						13'200
	Total fermage par année								41'301

Légende

1 Valeur locative

2 Valeur de rendement

3 Pourcentage

4 Charges du bailleur

5 Augmentation ou réduction du fermage de base selon article 7 al. 3 OFerm

6 Supplément en raison du regroupement selon article 7 al. 4 lit. a. OFerm

7 Supplément en raison de la distance selon article 7 al. 4 lit. b. OFerm

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.

* L'ordonnance sur les fermages ne contient aucun principe de calcul du fermage des forêts pour les immeubles agricole.

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