

New Swiss Guidelines for Valuation of Agricultural Ground Include Ecological Values and Support Sustainable Development

Alfred BOLLINGER, Switzerland

Key words: Consideration of ecological values, estimation of agricultural ground, land settlement projects.

ABSTRACT

The valuation of agricultural ground in land settlement projects, where small, hard to cultivate plots are changed into bigger, well cultivable allotments, was upon today fixed to the soil fertility alone. Therefore only economical criteria were considered. Land that has a mere ecological value, like swamps and poor meadows, was underestimated because government pays subsidies for maintenance and the shortcomings in yield.

The new guidelines for bonification (Bonitierungsanleitung) now point the way to a more accurate and sustainable estimation of the entire agricultural ground. There are two methods proposed: One is to convert bonification-points into monetary values and to take government subsidies as a substitute for actual yield. This would allow a trade-off between lots that do not compare economically. The method, however, requires an ample collection of data and involves complicated calculations. The other method is to categorize the accepted natural sites and to estimate them according to their biological value. An exchange will then be made only between the natural sites. Exchanges with agricultural land – for instance to ensure a sustainable maintenance – are possible, but the exchange rate would be subject to case-specific negotiations.

The guidelines consider also the legal aspects (guarantee of ownership). The publication is scheduled for spring 2002.

RESUME

L'estimation des terres agricoles dans le cadre des remaniements parcellaires, la bonification, était jusqu'à maintenant basée sur des valeurs économiques. Les surfaces de haute valeur écologique, comme marais et prés maigres, sont sous-estimées car les frais d'entretien sont subventionnés par l'état. La nouvelle ordonnance de bonification montre une procédure pour une estimation plus juste et précise du terrain entier agricole. Deux méthodes sont décrites: d'une part la transformation des cotes du sol et des contributions en rendements économiques. Comme ça un échange général des terres peut être garanti. D'autre part l'estimation des sites naturels respectifs aux critères écologiques pour un échange en soi. Les deux méthodes mènent à une estimation plus approfondie des terrains écologiques et à une exploitation plus durable.

JS 21 Education of Valuers – Experiences

Alfred Bollinger

New Swiss Guidelines for Valuation of Agricultural Ground Include Ecological Values and Support Sustainable Development

FIG XXII International Congress

Washington, D.C. USA, April 19-26 2002

ZUSAMMENFASSUNG

Die Bewertung von Landwirtschaftsland im Rahmen von Landumlegungen, die sogenannte Bonitierung, erfolgte bislang aufgrund des erzielbaren ökonomischen Ertrags. Ökologisch wertvolle Flächen, wie Moore oder Magerwiesen, werden unterbewertet, denn deren Pflege wird heute vom Staat subventioniert. Die neue Bonitierungsanleitung zeigt den Weg zu einer genaueren und gerechteren Bewertung des gesamten Landwirtschaftslandes. Es werden zwei Methoden beschrieben: Einerseits die Umrechnung der Bodenpunkte und Zahlungen in betriebswirtschaftlich verzinsbare Ertragswerte, womit ein genereller Landabtausch möglich wird. Andererseits die Bewertung der bekannten naturnahen Flächen nach ökologischen Wertmassstäben, was einen Abtausch unter sich ermöglicht. Beides führt zu einer höheren Wertschätzung der Ökoflächen und damit zu einer nachhaltigeren Bewirtschaftung

CONTACT

Fred Bollinger
Alte Landstrasse 15
CH-8114 Dänikon
SWITZERLAND
Tel. + 41 1 259 27 64
Fax + 41 1 259 51 48
E-mail: alfred.bollinger@vd.zh.ch