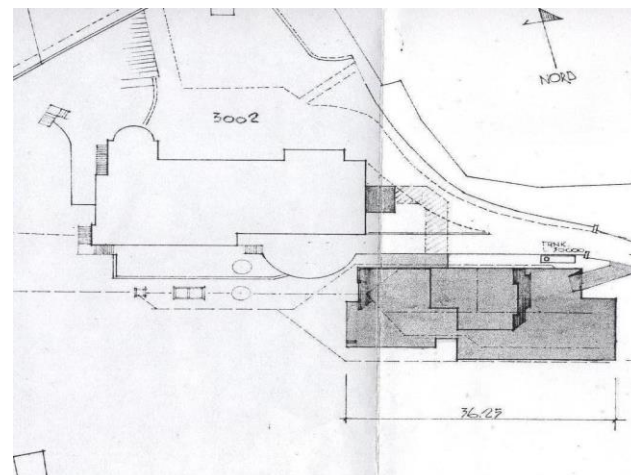


STUDIO D' ARCHITETTURA EDILSERVICE IMMOBILIENBEWERTUNG

Auftraggeber L. Pedroja	Schätzwert	
	Realwert	5'929'809.-
	Verkehrswert	
Datum 28.01.2006	Vorgeschlagener Wert	5'900'000.-

Katasterwerte		
Gemeinde	Cugnasco	
Parzellen	879	21108 m2
	827	3260 m2
	866	3023 m2
	875	532 m2
	949	995 m2
	913	1461 m2
	282	468 m2
	288	3075 m2
	729	610 m2
	812	300 m2
	1782	1430 m2
	1989	1400 m2
	1990	424 m2
	1996	304 m2
	2493	404 m2
	2739	1440 m2
	3073	2690 m2
	3082	490 m2
Total		43414 m2
Überbaut		1444 m2
Amtlicher Schätzwert		



Berechnungsgrundlagen

Lageklasse	F = 3	Gebäudekosten Hauptgebäude (Altbau) Fr. /m3	250.-	Hypothekarzinzsatz	
Anteil Gebäude	65 %	Gebäudekosten Nebengebäude Fr/ m3	300.-	Basiszuschlag	
Nebengebäude		Personalhaus m2	2500.-		
Landwertanteil	35 %				
Umgebung		Altersentwertung	25%		
Baunebenkosten	-				

Zone	Grünzone mit Nutzungsbewilligung für bestehende Bauten		
-------------	--	--	--

Realwertbestimmung

	Bezeichnung	m2/m3	Fr./ m2/ m3	Total	Entwert	Totalwert
Landwert Parz. 879	Grünzone Überbaut					
	Hauptgebäude A	717	300.-	215'100.-		215'100.-
	Gebäude B/C	624	300.-	187'200.-		187'200.-
	D – T	19767	50.-	988'350.-		988'350.-
Gebäudevolumen	Hauptgebäude	9150m3	250.-	2'287'500.-		2'287'500.-
	Gebäude B/C	5940m3	300.-	1'188'000.-		1'188'000.-
Parzelle 827	Wald	3260	2.-	6520.-		6'520.-
Parzelle 866	Gebäude	50	2500.-	125'000.-	25%	93'750.-
	Wald	2973	2.-	5'946.-		5'946.-
Parzelle 875	Gebäude	53	2500.-	137'500.-	25%	103'125.-
	Garten / Strasse	479	30.-	14'370.-		
Parzelle 949	Wald	995	2.-	1'990.-		1'990.-
Parzelle 913	Strasse	1461	150.-	43'830.-		219'150.-
Parzelle 282	Wiese	468	30.-	14'040.-		14'040.-
Parzelle 288	Wald	3075	2.-	6'150.-		6'150.-
Diverse Parzellen	Wald / Quellen	9494	2.-	18'988.-		18'988.-
Total						
Realwert						5'929'809.-

Nutzungsmöglichkeit

Bestehende nutzbare Flächen 3213 m2 Ausbaumöglichkeit Wohnungen / Praxen, Therapie
 Kellerräume 717 m2 Wellness / Restaurant/ Labor usw.
 Anbau einer Tiefgarage, Servicegebäude, Technikräume , sind erlaubt.
 Die Erstellung eines Personalhauses ist eventuell realisierbar.

Zonenordnung Gemeinde Cugnasco

Baugrund Zone	Grünzone	Überbaut	Ausgenützte Fläche I.S.	Reserve I.S.	Reserve I.O.
		1444m2	5432 m2		
Total					

Grundstücke Parzellen 879/827/875/949/913/282/288

Höhe ü. M	ca. 530 M.ü.M	Lärm	absolute Ruhe
Lage	Hügelzone	Umgebung	Grünzone und Wald
	Nähe Locarno/ Bellinzona	Oeff. Verkehr	Bus in der Nähe
Konfiguration	Terrassiert	Schulen:	In Cugnasco mit Schulbus
Form	Wiesland eben, Park terrassiert, Wald	Einschränkungen :	keine Bauzone, es können nur bestehende Bauten genutzt werden
Infrastruktur	Alle vorhanden und angeschlossen Zufahrt : Privatstrasse ab Gemeindestr. Eigene Quellen mit sehr guter Qualität	Dienstbarkeiten	siehe Grundbuchauszug keine wertmindernden Eintragungen
Orientierung	Süd		
Besonnung	Optimal, ganzjährig		
Aussicht	180° Rundsicht auf See und Berge		
	kann als einmalig bezeichnet werden		

Bebauung

Bauten	Parzelle	BGF m2	Baujahr	Beschrieb
Sanatorium	879	717	Ca. 1900	Massivbau, Naturstein aussen , innen Ziegel, Allgemeinzustand: total sanierungsbedürftig
Sanatorium	879	578	Ca. 1960	Massivbau mit guter Bausubstanz, innen sanierungsbedürftig
Personalhaus	866	50	Ca. 1970	Guter Zustand
Personalhaus	875	53	Ca. 1970	Guter Zustand, bewohnt
Raumorganisation				Ehemalige Klinik mit grossen Zimmern und Nebenräumen
Zufahrtstrasse				Asphaltiert ab Gemeindestrasse
Waldanteil				Mischwald
Parkplätze				Genügend vorhanden