

VERDIVURDERING AV GNR 185 BNR 194 I KVINNHERAD KOMMUNE

I forbindelse med overskjøting av ovennevnte eiendom fra Valen Kraftverk AS til Hordaland Fylkeskommune (HFK) er Fana Sparebank Næringsmegling av er av HFK blitt bedt om å gjøre en verdivurdering av eiendommen. Fra HFK har vi mottatt opplysninger fra grunnbok, avtale inngått 9. februar 2012, målsatt tegning og bilder. Våre vurderinger er basert på disse opplysninger og gjort etter beste skjønn.

FAKTAOPPLYSNINGER

Matrikkelnr: gnr 185 bnr 194 i Kvinnherad kommune
Tomteareal: 903 kvm
Bygningsareal: 245 kvm
Byggeår: 1939
Bruk: tidligere kraftstasjon, nå undervisningsformål
Spesielle forhold: maskinhall, med vernet maskin som i det praktiske må anses som del av bygningsmassen

Eiendommen ble i 2012 overført fra Valen kraftverk AS til HFK. Eiendommen ble overført vederlagsfritt, men med føringer/plikter omkring fremtidig bruk til undervisningsformål og vedlikehold av bygget.

Eiendommen inngår i en rekke med tre generasjoner av kraftstasjoner. Kraftstasjonene er fra 1910, 1939 og 2008, og bygningene ligger på hver sine eiendommer. Denne verdivurderingen gjelder således eiendommen med kraftstasjonen fra 1939. De tre eiendommene gjør det mulig med en konkret formidling av energihistorien, og området har derfor betydning som undervisnings- og opplevelsessted.

VURDERINGER

Bygningsmassen vurderes til å ha ingen kommersiell verdi.

Begrunnelse: Vernet maskin opptar ca 100 kvm. Potensielle leieinntekter vurderes til å være begrenset, og ikke store nok til å betjene avgifter og vedlikeholdsutgifter for bygget.

Tomten vurderes til ikke å ha noen kommersiell verdi.

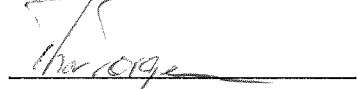
Begrunnelse: Vi vurderer det slik at tomten ikke kan utvikles med dagens bygg stående.

Fjerning av bygg og klargjøring av tomt for videre utvikling, vil etter vår vurdering overstige en antatt markedsverdi for en bygge klar tomt.

KONKLUSJON

Ut fra ovennevnte kan vi ikke se at eiendommen har noen kommersiell verdi eller utviklingspotensiale. Eiendommens verdi settes derfor til kr 0,-

Nesttun 31. mars 2014



Fana Sparebank næringsmegling

Thor Torgersen