

Næringseiendom - verdivurdering

Matrikkel: **Gnr 129: Bnr 157**
Kommune: **1579 HUSTADVIKA KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringseiendom**
Adresse: **Sinagata 68, 6494 VEVANG**



Dato befaring: 22.01.2026
Utskriftsdato: 31.01.2026
Oppdrag nr: 600

UTFØRT AV:
Arnt Rusten
Telefon: 951 10 279
E-post: arnt.rusten@advansia.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

Arnt Einar Sandnes
Telefon: 95110279
E-post:
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Eiers representant har bestilt en teknisk verditakst (bygning m/tomt) med markedsverdi av eiendommen. Teknisk verdi beregnes til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag, med eventuelt fradrag på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. Tomteverdien som tillegges teknisk verdi av bygning, er vurdert ut fra kostnader som må påregnes for anskaffelse av tilsvarende tomt i samme området, kostnader ved opparbeidelse slik tomten fremstår, beliggenhet, eventuelt utbyggingspotensiale, utforming og gjeldende reguleringsbestemmelser.

Markedsverdien er vurdert etter nettokapitaliseringsmetoden, der eiendommens verdi beregnes med bakgrunn i eiendommens netto inntektsoverskudd (ansatte normale markedsleier) og krav til forrentning som normalt stilles ved kjøp av tilsvarende eiendommer i dagens marked. Eiendommen har vært benyttet til daglivaresalg og det foreligger ingen leieavtaler etter opphør. Ansatte leier er således vurdert mot normale markedsleier i området ut fra gjeldende reguleringsformål i kommuneplan, der dette tilsier bruk til bolig - og næringsformål, herunder handel. Endret bruk eller alternativ bruk utover dette, vil kunne utløse krav om planavklaring og søknad. I så fall må verdien vurderes på nytt. Forrentningskravet er basert på erfaringstall fra sammenlignbare eiendommer og gitte retningslinjer fra NT (Norsk Takst sitt renteutvalg, 2025).

at bruk av bygninger er i samsvar med reguleringsplan og at brukstillatelse er gitt

at gjeldende brannkrav er tilfredsstillt

at eiendommen er fullverdiforsikret

at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

at eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri

at mottatte muntlige opplysninger ved befaringen er korrekte

Rapportdata

Kunde:	Vevang Eiendom AS
Takstingeniører:	Arnt Rusten, Arnt Einar Sandnes
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 22.01.2026. - Finn Dyb-Sandnes. Representant for eier. Tlf. 90928932 - Arnt Einar Sandnes. Takstingeniør. Tlf. 95110279

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
-------------------	----------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1579 HUSTADVIKA Gnr: 129 Bnr: 157
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 499 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Vevang Eiendom AS - Landelandsvegen 35, 6010 Ålesund
Adresse:	Sinagata 68, 6494 Vevang

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Bilder og notater fra befaring	09.12.2025	Takstingeniør har tatt en del bilder, innvendig og utvendig i forbindelse med utarbeidelse av egen tilstandsrapport, datert 27.01.2026.	Innhentet		
Kvitt. off. avgifter		Ikke fremlagt	Ikke fremvist		
Målebrev	28.01.2026	Areal på tomt er hentet fra Eiendomsverdi AS	Innhentet		
Reguleringsplaner	28.01.2026	Hentet fra Hustadvika kommunes hjemmeside, plankart	Innhentet		
Situasjonskart	28.01.2026	Hentet fra Hustadvika kommunes hjemmeside, plankart	Innhentet		
Skjøte			Ikke fremvist		
Forsikringsavtale	31.12.2025	Fremlagt av eiers representant	Fremvist		
Eiendomsverdi.no	28.01.2026	Hentet fra Eiendomsverdi AS	Innhentet		

Eiendomsdata

Eiendommen er matrikkelført med gnr. 129, bnr. 157 - adresse Sinagata 68, 6494 Vevang.

Forsikringsforhold og kommunale avgifter med eiendomsskatt

Forsikringsforhold er fremlagt av eiers representant

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg oppført i 1991 i en etasje. Tilbygget inngangsparti senere år.

Sum bruttoareal er målt til 386 m²

Arealer og anvendelse

Pr. dato er det ingen leietakere på eiendommen.

1. etasje er på 386 m² bruttoareal og inneholder salgslokaler/butikk, lager, kontorer, tekniske rom, kjøkken/spiserom, garderobe, toaletter etc.

Konstruksjoner og innvendige og utvendige forhold

Det vises til spesifikasjoner i tilstandsrapporten, der det i sammendraget er påpekt følgende;

Bygningen fremstår samlet sett som funksjonell, men med tydelige tegn til alder, slitasje og teknisk etterslep. Tilstandsregistreringen har avdekket flere forhold med behov for utbedring, særlig knyttet til fuktpåvirkning fra grunnen, gulvkonstruksjoner, dreneringsforhold, takkonstruksjon, ventilasjon samt deler av tekniske installasjoner. Det er registrert både normale slitasjeskader og forhold som indikerer langvarig fuktbelastning, herunder synlige fuktskader, biologisk vekst og forhøyede fuktverdier i gulv på grunn. Videre er det avdekket forhold som kan medføre risiko for skjulte skader, blant annet begrenset lufting i yttervegger og uisolerte ventilasjonskanaler på kaldt loft. Tekniske anlegg, herunder VVS-, ventilasjons-, varme-, elektro- og brannsikringsanlegg, fremstår med varierende alder og dokumentasjonsgrad. Flere anlegg bør gjennomgås av fagkyndige for vurdering av funksjon, sikkerhet og videre bruk.

Samlet vurdert må det påregnes behov for vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle utskiftninger av bygningsdeler og tekniske installasjoner ved videre bruk av bygningen. Tiltak bør vurderes i sammenheng med byggets fremtidige bruk, krav til funksjonalitet og gjeldende regelverk.

Forhold nevnt i tilstandsrapporten er hensyntatt i verdivurderingen.

Ansatte eierkostnader

Kostnader som henføres til eier for denne eiendommen er byggforsikring, avsetninger til vedlikehold/utskifting av bygningsdeler, kommunale avgifter inkl. eiendoms-skatt og administrasjon, dvs. regnskapsførsel, eventuelle markedsføringskostnader, advokat - og konsulenthonorar samt styrehonorar. Med bakgrunn i fremlagt dokumentasjon og ansatte kostnader samt erfaringer om normale eierkostnader fra bygg som er sammenlignbare, har vi lagt til grunn at disse utgjør 15 % av ansatt brutto markedsleie.

Beregning

Teknisk verdi bygninger	Ifølge oppmåling/kontroll av byggets areal, er bruttoarealet på bygningen oppmålt til 386 m². Dagens tilstand av bygget og utførelse av arealene er lagt til grunn ved beregning av byggekostnader av tilsvarende bygning. Teknisk verdi beregnes til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag, med eventuelt fradrag på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. Tomteverdien som tillegges teknisk verdi av bygning, er vurdert ut fra kostnader som må påregnes for anskaffelse av tilsvarende tomt i samme området, kostnader ved opparbeidelse slik tomten fremstår, beliggenhet, eventuelt utbyggingspotensiale, utforming og gjeldende reguleringsbestemmelser. Tekniske verdier er beregnet slik; 1. etasje = 386 m² (butikklokaler, kontorer, lager, kjøkken/spiserom, garderobe, toalett etc.) 386 m² a kr. 25.000,- pr. m² = kr. 9.650.000,-	9 650 000
-------------------------	---	-----------

Frdrag for utidsmessighet, elde, vedlikehold ol	Ut fra dagens tilstand, jfr. tilstandsrapport og alder på bygningene, dvs. byggeår eller når det er tilbygget, påbygget eller oppgradert, beregnes et frdrag på 50 % av byggekostnadene ovenfor. Frdrag beregnet til: kr. 9.650.000,- x 0,5 = kr. 4.825.000,-	-4 825 000
Normal tomtekostnad	Tomten er iht. eiendomsregisteret oppgitt med et areal på 3.499 m ² . Normal tomteverdi som opparbeidet, er vurdert til kr. 500,- pr. m ² . Tomt er regulert for nærings- og industriformål. Tomteverdi: 3.499 m ² x kr 400,- pr. m ² . Verdi av tomt er avrundet.	1 400 000
SUM:	Tekniske verdier eks. mva. med frdrag og tillagt for tomt.	6 225 000
Arealer og ansatte markedsleier	Sinavegen 68 1. etasje - areal 386 m ² , snitt markedsleie alle areal kr. 800,- Ansatt årlig bruttoleie - kr. 308.800,-	
Verdivurderingsprinsipp (nettokapitalisering)	Verdien av en eiendom er knyttet til den avkastningen en investor kan få på sin investering hensyntatt rentenivå, nødvendige investeringer, kontantstrømmer og hvilken avkastningskrav/risiko som blir lagt til grunn. I denne verdivurderingen benyttes kapitalisering som vurderingsgrunnlag. Verdien beregnes ut fra normale oppnåelige markedsleier, med fratrekk for eierkostnader, kapitalisert med et ansatt avkastningskrav. Avkastningskravet er vurdert ut fra følgende forhold, der ulike forretningsmessige risikoer legges til grunn. Objekt risiko hensyntar beliggenhet, utforming og generell aktivitet. Objektrisiko vurderes til 2,0 %. Markedsrisiko skal ta hensyn til generell risiko som ligger i investering av næringseiendommer og eiendommens netto markedsleie som en kan forvente som avkastning. Denne er vurdert til 2,0 % med bakgrunn i dagens marked som er noe usikkert. Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mv. Denne er vurdert til 2,5 % med bakgrunn i at bygningen har et stort behov for oppgraderinger/påkostninger. Renteglidning fordeles på rente og inflasjon, settes til 2,0 %, med bakgrunn i noe lavere renter med mindre risiko for stigning på innlånsrenter til banker. Realavkastningskravet er valgt med utgangspunkt i takstdagens nivå på 10 års nullkupongrenter, inflasjonskravet på 2,0 % satt av Norges bank samt eiendommens forretningsmessige risiko. Avkastningskravet er beregnet og basert med bakgrunn ansatte normale leier for tilsvarende arealer, eiendommens beliggenhet og anvendelighet samt dagens markedssituasjon.	
Realavkastning og verdivurdering	Hensyntatt ovennevnte, dagens nullkupongrenter på ca. 4,0 % og inflasjonsmålet på 2,0%, settes avkastningskravet til 10,5 %. Ansatt bruttoleie på ca. kr. 309.000,-, med frdrag for normale eierkostnader på 15 %, dvs. ca. kr. 46.000,-, gir en nettoleie på ca. kr. 263.000, -. Ved kapitalisering med ansatt avkastningskrav på 10,5 %, gir dette en markedsverdi på ca. kr. 2.505.000, -. Det tillegges et engangsbeløp mht. utbyggingspotensiale og utnyttelse av tomt på kr. 300.000,-.	
Markedsverdi	Markedspris beskrevet i denne rapporten, er definert som den pris man kan regne med at man kan oppnå for eiendommen slik den fremstår iht. godkjent reguleringsplan med planbestemmelser og eiendommens beliggenhet. Det ses bort fra kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser for eiendommen, eventuelt til annen utnyttelse. Basert på foranstående vurderinger, ansettes markedsverdien til	2 800 000

MOLDE, 31.01.2026



Arnt Rusten
Ingeniør/takstmann
Telefon: 951 10 279

Arnt Einar Sandnes
Telefon: 95110279