



Verdivurdering
av
"Torggården" Torget 1, Larvik Kommune
for
VP Eiendom AS

Innholdsfortegnelse

- 1. Oppdrag og forutsetninger**
- 2. Mottatt dokumentasjon**
- 3. Div. nøkkeltall**
- 4. Eiendommens beliggenhet og beskaffenhet**
- 5. Leie og leievurderingen**
- 6. Verdivurdering**
- 7. Oppsummering**

1. Oppdrag og forutsetninger

Q4 Næringsmegling AS har fått i oppdrag å gjennomføre verdivurdering av Torget 1 "Torggården" i Larvik kommune på vegne av VP Eiendom AS v/Adv. Thomas Bjanger. Tilstede ved befaring den 26.02.2019 var Bjanger, D. Huse og undertengede.

Vår verdivurdering er basert på markedsmessige betraktning av markedsleienivåer, investors avkastningskrav samt eventuell utviklings potensiale av eiendommen. Vi har ikke gjort undersøkelser av bygningsmessige og tekniske forhold, eller av grunnforhold/forurensning. Verdivurderingen bygger på i hovedsak på diverse mottatt materiell fra oppdragsgiver, spørsmål rettet til samme, egen visuell befaring utvendig og innvendig samt referansegrunnlag på liknende kjente transaksjoner i markedet.

Da vi ikke har undersøkt alle forhold rundt eiendommen, tar vi forbehold om at det kan dukke opp ukjente faktorer som vil kunne påvirke prisfastsettelsen.

2. Mottatt og innhentet dokumentasjon:

- Situasjonsskart med tomtestørrelse
- Leietakeroversikt
- Hjemmels kontroll
- Reguleringsbestemmelser

3. Nøkkeltall:

Adresse : Torget 1, 3256 Larvik

Gnr./bnr. : Gnr. 3020, bnr. 2290 og 1547 i Larvik Kommune.

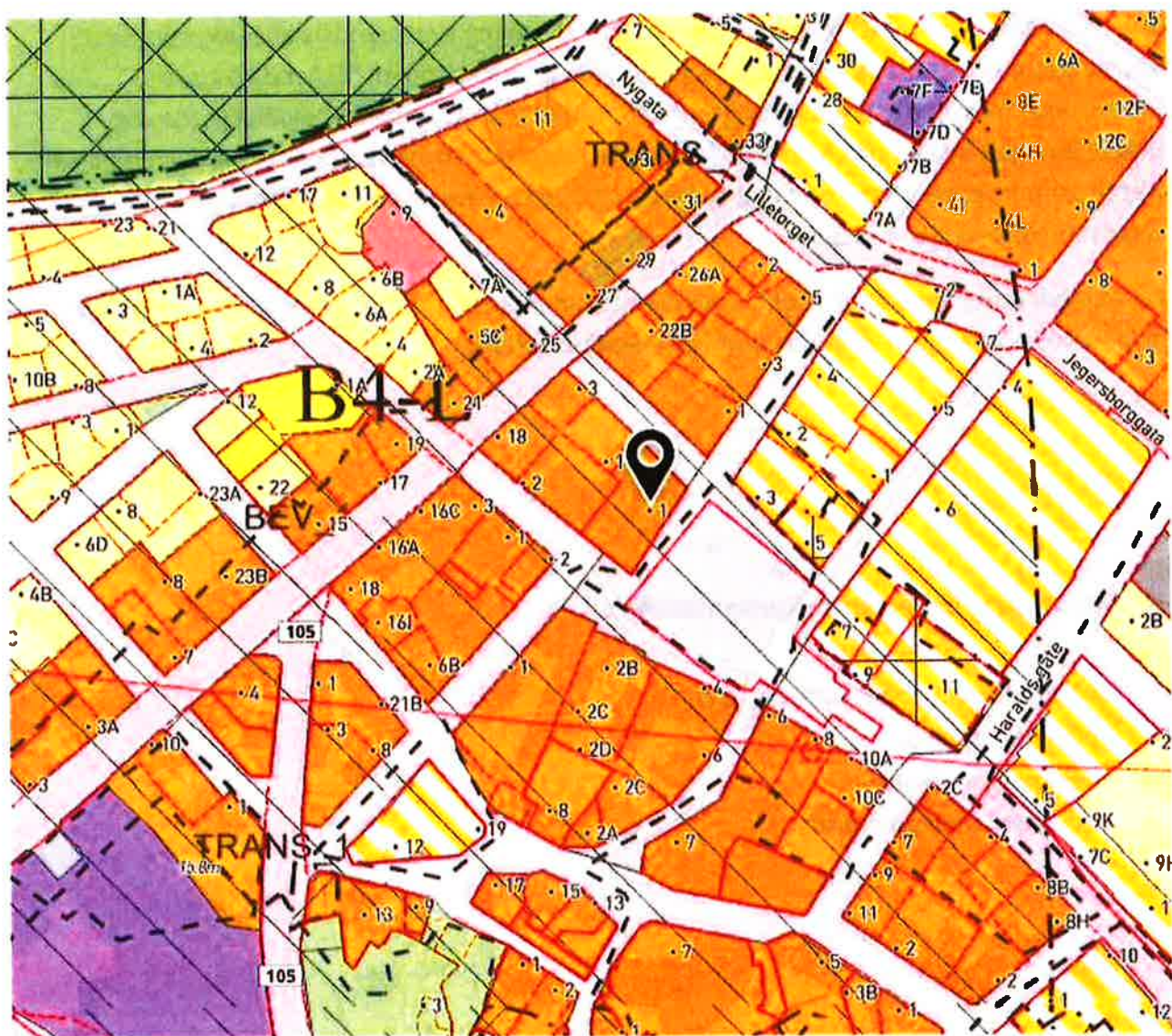
Hjemmel : VP Eiendom AS, org. nr. 989 095 277

Tomt : 906 m² + 378 m² eier tomt, bebygget og asfaltert.

Brutto Areal : Ca. 4.650 m², fordelt på 5 etasjer + stor romslig kjeller.

Byggeår : Oppført i 1959

Regulering : Kommuneplan, plan id 201310 annet forretningsbygg, sentrumsformål, nåværende.



Verdivurdering "Torggården", Larvik

Q4

4. Eiendommens beliggenhet og beskaffenhet

Beliggenhet:

Meget sentralt og attraktiv beliggenhet ved torget i Larvik, kort vei til alle sentrums fasiliteter.

Bygg:

Kontor-/ forretningsbygg oppført i ca. 1915, modernisert og påkostet opp igjennom årene. DE siste årene har flere etasjer blitt pusset opp og rehabilitert med nye gulv, vegger, himlinger og elektro m.m. Bygget virker solid og godt vedlikeholdt.

I første etasje er det 3 forretningslokaler, fra 2. til 5. etg. er det kontorer, samt loft og kjeller.

Leie og lelevurderinger:

Vi anser dagens leienivå gjenspeiler markedsleie og utgjør p.t. (2019) kr 3.393.921,-. Noe ledig areal, ca. 505 m² vurderes til ca. kr 293.250,-. Bygning, inkl. parkering, kan p.t. oppnå en total leie på kr 3.687.141,-.

Fin sammensetning med leietakere, bl.a. Medisinsk Senter, andre helserelaterte virksomheter, Østlandsposten m.fl.

Tomten blir benyttet til parkering og kan ha en merverdi ved evt. endring av bruk og ønske om ytterligere parkering m.m.

Årlig eierkostnad vurderes skjønnsmessig til kr. 400.000,- slik at årlig faktisk netto-leie fremover vurderes til kr 2.993.921,- + merverdi ledige arealer.

5. Verdivurdering

Ved fastsettelse av eiendommens verdi vil kravet til avkastning stå sentralt. Basert på eiendommen beliggenhet og kurrans vurderes kjøpers avkastningskrav (yield) til 7,7 % dvs kapitaliseringsfaktor ca. 13.

$$2.993.921,- \times 13 = 38.920.973,-$$

Etter beste skjønn og evne vurderes således eiendommens markedsverdi å være ca.:

Kr 41.000.000,- -kronerfortienmillioner 00/100—

6. Oppsummering

Vi takker for henvendelsen og står mer enn gjerne til disposisjon ved utfyllende opplysninger. Og så er det bare å ta kontakt med undertegnede dersom det er spørsmål eller uklarheter til oversendte verdivurdering.

Tønsberg, 28/02-2019

Med vennlig hilsen

Q4 Næringsmegling AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rune Tveiten', is written over a horizontal line.

Rune Tveiten

Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Mobil. 90 76 52 34 e-mail: rt@q4.no