



VERDITAKST AV KIRKENES TURISTHOTELL MED TILHØRENDE ANNEKS OG DIREKTØRBOLIG



Adresse	Pasvikveien 61-63
Matrikkel	5605-26/79
Hjemmelshaver	Kirkenes turisthotell I AS

RapportID 1260-24

KORT OPPSUMMERING

Takstobjektet er en hotelleiendom med anneks og direktørbolig. Hotellet inneholder 61 hotellrom. Annekset inneholder 6 hybler. Direktørboligen er en enebolig. Eiendommens tomt er på 11 600 m².

NØKKELTALL, BYGNINGER

Type bygg	Adresse	Areal bygninger
Hotell	Pasvikveien 63	3 520 m ² BTA

Type bygg	Adresse	Areal bygninger
Anneks	Pasvikveien 63	413 m ² BTA

Type bygg	Adresse	Areal bygninger
Enebolig	Pasvikveien 61	240 m ² BTA

KONKLUSJON

Eiendommens verdi er beregnet med utgangspunkt i eiendommens potensielle inntekter i funksjon av virksomheten. Verdifastsettelsen er sammensatt med bakgrunn i nettokapitaliseringsmetoden.

Markedsverdi

Kr. 31 700 000

Innhold

MANDAT	3
METODE	3
GENERELLE OPPLYSNINGER.....	3
BEFARINGSDATA	4
BESKRIVELSE AV BELIGGENHET	4
Beskrivelse av områdene rundt	4
GRUNNEIENDOMMENES DATA.....	4
BESKRIVELSE AV GRUNNEIENDOMMEN	4
GJELDENDE PLANER	5
BYGNINGER OG AREALDISPONERING	5
BESKRIVELSE AV BYGNINGER	6
Bygg A: Hotell.....	6
Bygg B: Anneks	10
Bygg C: Enebolig.....	11
TEKNISK VERDIBEREGNING	11
MARKEDET GENERELT FOR HOTELLSEGMENTET	12
MARKEDSAKTØRER	13
RENTEGRUNNLAG/BEREGNING AV AVKASTNINGSKRAV	13
VURDERING AV DRIFTSRESULTAT	14
Verdivurderingsmetode.....	14
Verdivurdering med grunnlag i normal drift.....	14
VERDIBEREGNING.....	17
ANDRE VERDIFAKTORER.....	18
Forventningsverdi	18
Utbyggingspotensial.....	18
VERDISKJØNN – KOMMENTAR TIL VERDIKONKLUSJON.....	18
VERDIKONKLUSJON	19

MANDAT

Oppdragsgiver ønsker en verdivurdering av eiendommen. Formålet med verditaksten er at eiendommen skal selges. Markedsverdi legges til grunn for verdikonklusjonen.

Ifølge den Europeiske takseringsstandarden (EVS) er markedsverdi det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang.

METODE

Eiendommens verdi er beregnet med utgangspunkt i eiendommens potensielle inntekter i funksjon av virksomheten. Verdifastsettelsen er sammensatt med bakgrunn i nettokapitaliseringsmetoden.

GENERELLE OPPLYSNINGER

Takstmann: Svein J. Guttormsen.

Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør. En ekstern takstingeniør er en takstmann som ikke er ansatt hos sin oppdragsgiver, eller som har eierandeler i oppdragsgivers firma. Takstmannen er sertifisert med godkjenningssområde for taksering av næringseiendom.

Takstforetaket: Bohavet AS er foretak som driver med taksering og verdivurdering av eiendom. Foretaket startet virksomheten med takseringstjenester tilbake i 1996. De senere årene har kjernevirksomheten vært innenfor verdivurdering av større næringseiendommer og utviklingsområder. Foretaket har lang og relevant erfaring med forskjellige eiendomstyper og verdivurderingsmetoder. Selskapet har tilknyttet personell med byggeteknisk og økonomisk bakgrunn på høyskolenivå.

Rapporten er basert på Norsk takst sin metode for taksering av næringseiendom. Videre er taksten basert på definisjoner og verdissettingsgrunnlagene i den Europeiske takseringsstandarden (EVS). Taksten er basert på en visuell inspeksjon uten målinger, eller inngrep i konstruksjonene.

Opplysninger om takstobjektet er gitt av oppdragsgiver. Dokumenter som danner grunnlag for verdivurderingen, er framlagt av oppdragsgiver. Enkelte dokumenter er innhentet fra oppdragsgivers medhjelper. Oppdragsgiver/hjemmelshaver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil/mangler som må rettes opp. Dersom oppdragsgiver/hjemmelshaver fraskriver seg ansvaret for riktigheten i rapporten overføres ikke dette ansvaret til takstmannen.

Det forutsettes:

At framlagte eierdokumenter og opplysninger er korrekte.

At det ikke foreligger servitutter eller andre avtaler som ikke er innfridd, tinglyste som ikke tinglyste.

At grunnen er stabil for bruk og bebyggelse, og er fri for forurensende masser.

BEFARINGSDATA

Besiktigelsesdato	12. september 2024
Hjemmelshaver eiendomsrett	Kirkenes Turisthotell I AS
Rekvirent	Rica Eiendom AS
Til stede på befaringen	Tonny Nilsen for Rica Eiendom
Framlagte dokumenter	Eiendomsmeglerpakke Forsikringsavtale/oversikt Oversikt kommunale avgifter
Innhentete dokumenter	Kartmateriell
Inspeksjonsmåte	Befaringen er utført som oversiktsmessig dekkende. Dokumentet kan ikke oppfattes som en tilstandsrapport.
Unntakelser ved inspeksjon	Hotellrommene er befart ved besiktigelse av et representativt utvalgte rom. Annekset hovedfunksjoner og rom er befart. En av hyblene er befart, ikke alle. Direktørboligen er ikke befart grunnet leietaker ikke hadde fått varsel innenfor husleielovens tidsfrist.
Forsikringer	Gjensidige forsikringer
Skattetakst	Kr. 17 744 000
Ligningsverdi	Ikke framlagt opplysninger

BESKRIVELSE AV BELIGGENHET

På en høyde rett syd for Kirkenes sentrum ligger Kirkenes turisthotell. Kirkenes er en by i Sør-Varanger kommune i Finnmark fylke. Byen ligger på en halvøy i Bøkfjorden, en arm av Varangerfjorden, og ligger noen få kilometer fra grensen mellom Norge og Russland.

Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt består i hovedsak av boligbebyggelse. På nordsiden er det etablert et eldresenter. Vest for hovedrundkjøringen i området er det etablert en handelspark med blant annet dagligvarebutikk. Buss med regulære avganger passerer området. Hovedvegssystemet inn/ut av Kirkenes passer rett vest for hotellet. Veggen er hovedferdselsåren mellom Kirkenes sentrum, Hesseng, Bjørnevatn og flyplassen.

GRUNNEIENDOMMENES DATA

Adresse	Matrikkel	Tomteareal	Type tomt
Pasvikveien 61 og 63	5605-26/79	11 600,8 m ²	Eiendomstomt

BESKRIVELSE AV GRUNNEIENDOMMEN

Skrånende og flatt tomteområde. Trafikkarealer er asfaltert. Sandfang med drens luker for håndtering av overvann er etablert i området mellom hotellet og annekset. Plenområder med kantstein rundt deler av hotellbygget. Bakre deler, mot syd framstår som naturtomt. Parkering og manøvreringsareal

på syd og vestsiden. Det har tidligere vært etablert en tennisbane på bakre del av tomten. Tomten har rektangulær form, med buede grenset mot nord og syd, som følger offentlige veger. Noen kvadratmeter av tomten på nordsiden er avgitt til kommunen i forbindelse med etablering/regulering av fortau. Innebærer blant annet at eksisterende flaggstenger må fjernes.

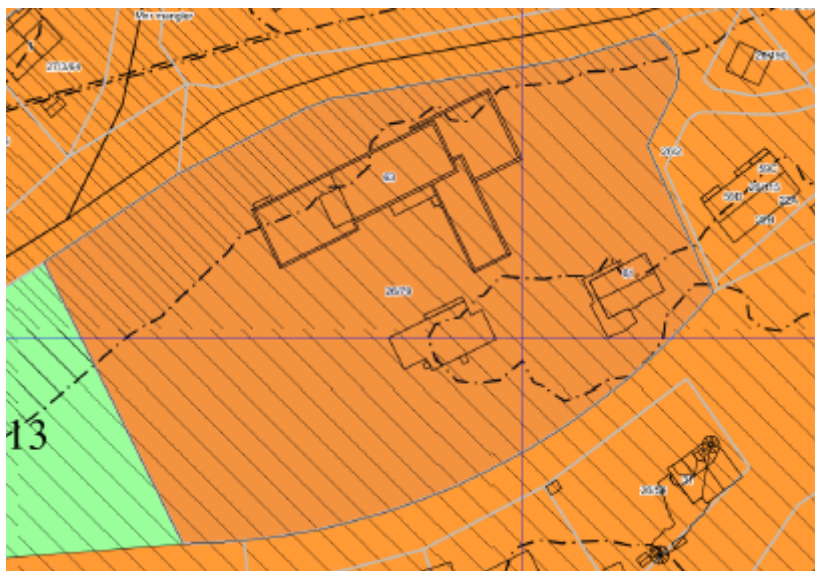
Eiendommen har adkomst fra offentlig veg fra øst. Eiendommen er også tilknyttet offentlig veg fra vest, via hotellets parkeringsplass. På befaringsdagen var det satt opp betongbarrierer på vestre adkomst. Eiendommen er tilknyttet vann og avløp fra offentlig anlegg.

GJELDENDE PLANER

Regulering: Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan.

Kommuneplan: Kommuneplan for Sør-Varanger 2018-2030.

Formål: Andre typer bebyggelse og anlegg.



BYGNINGER OG AREALDISPONERING

Type bygg	Byggeår	Rehabiliteret/ombygd
A: Hotell	1956	1988
B: Anneks	1956	
C: Enebolig	1959	

Hotellet: Byggeår: 1956 Kilde: Av velkomstskilt ved innkjøring vest.

Tilbyggd i 1974. Det er usikre opplysninger om hva tilbygg/påbygg innebefatter.

Rehabilitering i 1988, etter en større brann i 1987 ble en større del av hotellet innvendig gjenoppbygd.

Anneks: Byggeår: 1956 Kilde: Antas å være ført opp samtidig med hotellet.

Eneboligen: Byggeår: 1959 Kilde: Tegninger er godkjent i 1958.

Arealet er beregnet ut fra framlagte tegninger. Tegningene er ikke datert. Tegningene er målsatt, men følger ikke standardisert målsetting, og noe arealavvik kan derfor påregnes.

Bygg A: Hotell

Plan	BTA	Planløsning
3	620	Hotellhovedfløy bestående av 21 hotellrom med bad. Heis. Korridor og 3 trapperom. 3 lager/tøyrom.
2	823	Hotellhovedfløy med sidefløy bestående av 32 hotellrom med bad. Heis. 2 korridorer og 4 trapperom. 3 lager/tøyrom.
1	1050	Hotellsidefløy bestående av 8 hotellrom med bad. Lobby, resepsjon, salong, restaurant, spisesal, dansebar, storkjøkken, 4 selskapsrom, møterom, garderober damer/herrer, korridor, heis, 4 trapperom, teknisk rom, 2 kontor, lager, personalrom med toaletter.
0	1027	Inngangsparti, 2 konferanserom, 2 grupperom, heis, 4 trapperom, fyrrom, tavlerom, ventilasjonsrom, personalrom med garderober. I tillegg ca. 20-25 rom for lager, arkiv og lignende formål.
Sum areal	3520	

Bygg B: Anneks

Plan	BTA	Planløsning
2	208	Trapperom med tv-stue, korridor, 6 hybler med entre og bad, bakinngang, gang, entre med garderobe, kjøkkenrom.
1	205	Oppholdsrom/stue, ventilasjonsrom, gang, oppholdsrom, kjøkken, gang, toalettrom, 2 lager, vaskerom, trapperom og entre.
Sum areal	413	

Bygg C: Enebolig

Plan	BTA	Planløsning. Totalt 8 boenheter
2	120	Stue, kjøkken, spisestue, gang, trapperom, 3 soverom, toalettrom, bad.
1	120	Entre, trapperom, soverom, bad, toalettrom, garderobe og 4 boder.
Sum areal	240	

Sum areal alle bygninger	4 173 m² BTA
--------------------------	--------------------------------

BESKRIVELSE AV BYGNINGER

Bygg A: Hotell

Bygning generelt

Hotell med 61 rom. Oppført med hovedfløy og sidefløy. Hovedfløyen er på 3. etasjer + underetasje. Sidefløyen er på 2. etasjer + underetasje. Hovedinngangen er midt på bygget med tilkomst fra gårdsrommet med parkeringsplasser. Sideinnganger i front, og til sidefløyen. Hovedinngang fører inn til

lobbyen med resepsjon og resepsjonssalong. Vestre del med konferanserom, østre del med restaurant og kjøkken og sidefløyen med hotellrom. Etasje 2 og 3 med hotellrom. Underetasje med noen konferanserom, tekniske rom og lager.

Gruveselskapet AS Sydvaranger bygde hotellet i 1956. Hotellet er påbygd på første del av 70-tallet. Etter en brann i 1987 ble deler av hotellet gjenoppbygd. Det gjenoppbygde arealet har også teknisk utstyr fra slutten av 80-tallet. Det siste året hotellet var i ordinær drift var i 2013. Hotellet er brukt sporadisk etter 2013 til spesielle arrangement som Barents spetakkel, Kirkeneskonferansen og store idrettsarrangement. Mye av teknisk utstyr og installasjoner er fortsatt fra byggeåret(ene). I dag er det ingen av de mekaniske ventilasjonssystem som fungerer tilfredsstillende. I den gamle delen er det behov for nyinstallasjoner, i delen som brant vil det sannsynligvis holde med nye aggregater. Det er en del eldre vinduer, spesielt i delen fra 70-tallet.

Det foreligger ingen konstruksjonstegninger eller tekniske beskrivelser av hotellet. Beskrivelser i taksten baserer seg kun på observasjoner på stedet. Det kan være avvik fra beskrevet til faktisk utførelse.

Drenering

Ingen synlig utvendig fuktsikring i form av eksempelvis drensplater. Innvendig i kjeller er det registrert stedvis saltutslag på bakvegger, som er et symptom på fuktbevegelser utenfra.

Grunn og fundamenter

Betongfundamenter. Ukjent byggegrunn.

Grunnmurskonstruksjon

Grunnmur av plasstøpt betong. Utvendig malt.

Ytterveggkonstruksjon

Vegger av plasstøpt betong. Innvendig påforet. Isolasjon kan bestå av min.ull og/eller tresonit.

Fasader

Utvendig pusset og malte fasader. Felt med trekledning.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer med isolerglass i tre og plastkarmer. Hovedytterdør i aluminium med glassfelt.

Takkonstruksjon

Flatt tak av betong, ovenpå isolasjon. Tekket med membran. Gesimser med skiferkledning.

Utvendige trapper

Hovedtrapp av betong med skiferkledning. Takoverbygg til trappen.

Terrasser og balkonger

To av hotellrommene har balkonger i betong.

Etaseskillere

Etaseskillere av plasstøpt betong.

Innvendige overflater

Vegger generelt: Malt strie stort sett i de fleste rom, noen steder med malt tapet. Tak: Systemhimling, spilehimling og malt betong. Flislagt gulv i lobby. Tepper på gulv i korridorer. Parkett/laminat på gulv i hotellrommene. Bad er komplett flislagt. Konferanserom med parkettgulv og eikehimlinger.

Innerveggkonstruksjon

Innvendige delevegger av betong/murverk og bindingsverksvegger.

Innvendige dører og vinduer

Innvendige glatte dører. Hotellrommene med brannklassifiserte B-30 dører.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i betong. Det er 4 trapperom i bygget.

Kjøkkeninnredning

Storkjøkken med innredninger i rustfritt stål.

Piper/skorsteiner/ildsteder

Teglsteinspipe. Åpen murt peis i lobbyen.

Varme generelt

Sentralvarme ved elektriske varmeelementer (elkassetter). Vannbåren varme til radiatorer. Termostat på hver radiator. Elektrisk gulvvarme på hotellbadene.

VA primæranlegg

Vannforsyning av stål, typen svartjernsrør. Hovedinntaket av ukjent type. Vannmåler. Avløpssystem av støpejern. Sanitæranlegg er i stor grad fra sine byggeår. Del av bygget fra 1988 er sprinklet i 1. etasje.

Ventilasjon primæranlegg

Hovedbygget med ventilasjonssystemer med avtrekksanlegg fra rommene. Anlegget er fra 70-tallet. Vanlig overstrømsventilasjon i hotellrommene. På sidefløyen er det avtrekk fra badene og tilluft til rommene. Aggregatene er defekt og fjernet, kanalene står blendet i takoppstikket.

Elektrisk primæranlegg

Alle underfordelingene er rehabilitert i 2022. Kapasitet med 10 amp. kurser til hotellrommene, to rom deler på en kurs. Skjult og åpent elanlegg, ikke jordfeilbryter på badene. Sikringsskap i nisjer i hver etasje. Anlegget kan være noe fornyet i forbindelse med brannen i 1987.

Annen fast innredning

I lobbyen er det montert et glassmaleri av Frank Wathne. Markedsverdien er ukjent, og maleriet inngår ikke i byggets takstverdi. Ved salg av hotellet må dette forholdet nærmere avtales mellom kjøper og selger.

Tilførsel vann og avløp

Ukjent materiale i tilførselsledninger.

Brenselstank

I 2016 ble oljetanker til sentralvarmeanlegget fjernet. Sentralfyren og fyrkjelen står fortsatt igjen. Med visse oppgraderinger er fyrkjelene fra 70-tallet, mulig eldre. Anlegget kan igjen settes i drift, men det må bestemmes hvilken energikilde som skal drive disse.

Brannsikkerhet

Sprinkleranlegg i resepsjonsområdet med restaurant og kjøkkenet. Seriekoblet brannvarslere tilknyttet 110 sentralen. Slukkeposter med brannslanger. Alarmklokker og ledelys i fellesområdene.

Låsesystemer

Låsesystem er tredelt. Ett for sidefløyen og annekset + skallsikringen. Et system for hotellet ellers. Låsesystemet bør utvides slik at det følger hele bygget.

Kommunikasjon

Kabling for telefonlinjer, ingen nettverksinfrastruktur for internett.

Tilgjengelighet

Parkering: Antall parkeringsplasser er 30 stk. Asfalterte plasser. Flere motorvarmeuttak.

Adkomst: Tilgjengelighet for kjøretøy og fotgjengere. For rullestolbrukere er tilgjengeligheten ikke tilfredsstillende.

Heiser: Antall 1 stk. som kun går i hovedfløyen. Normal kapasitet og godt vedlikeholdt. Sidefløyen har ikke tilgjengelighet med rullestol.

Vedlikehold og drift

Det utføres rutinemessig vedlikehold og inspeksjoner. Det er utført planmessige vedlikehold etter anbefalingene fra leverandører.

Standard, tilstand, vedlikehold og energimerke

Standard: Tradisjonelt bra hotellstandard, byggeår hensyntatt. Flislagt gulv i lobby. Tepper på gulv i korridorer. Parkett/laminat på gulv i hotellrommene. Hotellrommenes bad er komplett flislagt og utstyrt med dusjnisse/kabinett. Konferanserom med parkettgulv og eikehimlinger.

Tilstand: Hotellet er i rimelig god stand og regelmessig vedlikehold er utført. Bygget er et solid betongbygg og det var ingen tegn på strukturelle skader. Rommene er i god stand, men kan ha behov for oppgradering. Badene framstår kurant, ut fra sin alder med blant annet noe eldre sanitær og generell aldersslitasje og kan ha behov for oppgradering. Fellesområdene framstår i bra stand. Tekniske installasjoner er fra byggeårene og oppgradering vil være påkrevd, spesielt for vvs. Sikkerhetssystemer/brann er jevnlig vedlikeholdt. Fasaden er i hovedtrekk i god stand, en del vinduer må vedlikeholdes.

Vedlikehold: Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Utvendig malt i ca. 2019. Sist fornyet en del av taktekkingen i ca. 2021.

Gjenstående arbeid: I dag er det ingen ventilasjonssystem som fungerer. Gassanlegget er demontert, og utstyr til kjøkkenet må byttes ut. Det bør planlegges for etablering av ny energiforsyning til bygget, da det i dag er det kun oppvarming med elkassetter.

Energirelaterte forhold: Energimerke F, med oppvarmingskarakter rød (kun elektrisitet til oppvarming).

RESEPSJONSBAREN SETT MOT SPISESALEN, STORKJØKKEN, HOTELLROM I HOVEDFLØYEN OG BAD TIL HOTELLROM I HOVEDFLØYEN





Bygg B: Anneks

Bygget er oppført i samme tidsperiode som hotellet til bruk som ansattebolig og vaskeri. I dag leies det ut til kort eller lengre opphold.

Anneks er innredet med 6 hybler i 2. etasjen og med fellesarealer som kjøkken, stue, vaskerom og andre rom i 1. etasjen. Hovedinngang i 1. etasje. Bakinngang i 2. etasje.

Bygget er en betongkonstruksjon med plastøpt grunnmur, utvendig malt og innvendig påført med trekonstruksjoner. Vegger av betong, utvendig pusset og malt. Takkonstruksjon av betong med skiferkledd gesims.

I 2019 ble elhovedfordeling skiftet og vinduer byttet. I 2020 ble badet på hyblene rehabilitert og det ble byttet rørstrekk fra teknisk rom med rør i rør. Korridor og fellesareal ble pusset opp/malt. I 2021 ble elkassetter skiftet.

Normal standard og vedlikehold. Bruksslitasje etter alder.

VISER ANNEKSET, HYBLER MED BAD





Bygg C: Enebolig

Bygget er kun utvendig besiktiget.

Tradisjonell trekonstruksjon på grunnmur av betong

Ukjent tilstand og standard.

DIREKTØRBOLIGEN



TEKNISK VERDIBEREGNING

Teknisk verdi er verdien på bygninger beregnet ut fra hva det i dag koster å oppføre et tilsvarende bygg på en tilsvarende tomt på grunnlag av dagens lover, forskrifter og byggekostnader. Deretter gjøres det et fradrag for alder, slitasje, tilstandssvekkelser, forskriftsmangler og gjenstående arbeid.

Tomteverdi beregnes ut på bakgrunn av tomtens mulighetsrom, som reguleringsplans bestemmelser, tomtebelastning og geografiske plassering, og som tar høyde for hvor attraktivt beliggenheten er. I tomteverdien inngår også bygninger og installasjoner som ikke spesifikt er beregnet som egne bygg i takstens arealoppsett.

Kalkulasjonens formål er kostnadsantakelse. Nøyaktighet er +/- 20-30%. Alle beløp er inkl.mva.

Ref. Holteportalen, kalkulasjonsnøkkel. Byggeknostnader, hotell.

Vanlig turistklassehotell med 136 sengeplasser fordelt på to etasjer. Servicedel med restaurant/spisesal, salong og resepsjon. Konferansesal som kan deles inn i tre deler. Lager,

hotellfunksjoner og tekniske rom i kjeller. Såler til frostfri dybde. Isolert kulvert for tekniske føringer under hotellidel. Ytterflater kledd med Mexi-sten, og innvendige flater av doble gipsvegger, trukket med glassfiberstrie og malt. Gulv av teppe, parkett/laminat og inngangsparti/resepsjon i skifer.

Forventet kostnadsramme: Normal standard 31.500 kr/m²/BTA. Høy standard 38.000 kr/m²/BTA. Beløpene er inkludert mva. Prisreferanse er Oslo som byggested.

Teknisk verdiberegning, bygninger og tomt:

Bygg A	Prosjektkostnader etter fradrag		120 000 000
	Verdireduksjon	55 %	66 000 000
	Prosjektkostnader etter fradrag		54 000 000
Bygg B	Beregnete prosjektkostnader		12 000 000
	Verdireduksjon	50 %	6 000 000
	Prosjektkostnader etter fradrag		6 000 000
Bygg C	Prosjektkostnader etter fradrag		5 500 000
	Verdireduksjon	70 %	3 850 000
	Prosjektkostnader etter fradrag		1 650 000
Sum byggekostnader etter fradrag			61 650 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse			7 000 000
Sum beregnet teknisk verdi			68 650 000

Teknisk verdi	kr. 68 650 000
---------------	----------------

MARKEDET GENERELT FOR HOTELLSEGMENTET

Hotellsegmentet viser sterke nøkkeltall så langt i år med økning i rompriser på ca. 30 prosent sammenlignet med 2019. Sentimentet rundt hotell som investeringsobjekt vurderes positivt. Hotellmarkedet har vist sterke nøkkeltall i etterkant av pandemien. Det er en god utvikling for både storbyene og nasjonalt med rekordhøye rompriser og RevPAR. Etterspørselen er drevet av økt innenlands turisttrafikk og en svak kronekurs som har bidratt til økt tilstrømming av utenlandske turister. Hotellsegmentet vurderes som noe mindre rentesensitivt enn en del andre segmenter da yieldkompresjonen for segmentet ikke var like stor som for andre segmenter gjennom pandemien. Dette har, sammen med sterke nøkkeltall, medvirket til at hotellsegmentet vurderes som nokså attraktivt blant investorene. Ref. DNB, desember 23.

Salgspriser: Til tross positivt sentiment rundt hotellinvesteringer er det foreløpig få gjennomførte transaksjoner. Vi tror dette henger sammen med utfordringer ift. å sikre tilfredsstillende finansiering. Ytterligere svekkelse av husholdningenes kjøpekraft skaper noe usikkerhet også for hotellsegmentet og vil kunne påvirke reiseaktiviteten fremover. Prime yield for hotell Oslo anslås til 5,25 prosent.

Markedsutsikter: Bookingbildet for de neste månedene ser forholdsvis bra ut og det er fremdeles få mørke skyer i horisonten i for hotellmarkedet i Norge. Den største faren for hotellnæringen er trolig trusselbilde i verden, som kan føre til en nedgang i internasjonal reiseaktivitet skulle situasjonen eskalere ytterligere. Ref. Hotelia 2024.

MARKEDSAKTØRER

Primært vil følgende interessenter og kjøpere være markedssegmentet:

Store hotellkjeder, investorer og eiendomsfond eller uavhengige hotelleiere.

Andre Kjøpere med ikke identifiserbare motiv. Kan være enkeltpersoner, sammenslutninger, grupper, foretak med mere.

Inntektsgrunlaget til et hotell består av flere inntektskilder.

Overnatting: Dette er den primære inntektskilden.

Mat og drikke: Inntekter fra restaurant, bar med annet.

Konferanse og arrangementer: Tilbud av konferanse og møterom.

Ekstra tjenester: Salg av andre tjenester, her eksempelvis leie av andre boliger.

RENTEGRUNNLAG/BEREGNING AV AVKASTNINGSKRAV

Risikofri Rente: 10-års statsrenter anses som en benchmark for "risikofri" rente i økonomien, særlig i land med stabil økonomisk bakgrunn som Norge. Renten på disse instrumentene brukes som referanse for å vurdere risikoen på investeringer i eiendom. På taksttidspunktet er 10 års generiske renter på 3,315%.

Inflasjon: Inflasjonen per september 2024 er på 2,6 prosent.

Realrenten er renten som tar hensyn til inflasjonen. Mens den nominelle renten er den faktiske rentesatsen uttrykt i pengevilkår, gir realrenten et mer nøyaktig bilde av kjøpekraften til pengene over tid, ettersom den reflekterer effekten av inflasjon.

10 års statsrenter	3,30 %
Inflasjon	2,60 %
Realrente	0,70 %
Renterisiko	2,80 %
Objektrisiko	1,70 %
Bygninger/kurans	2,00 %
Markedsrisiko	1,80 %
Realavkastningskrav	9,00 %

Renterisiko refererer til den økonomiske usikkerheten som følge av endringer i rentenivåene. Også rentemarginer i bank, alternativ plassering. Rentenivået har steget betraktelig de seneste årene, men har i år stabilisert seg. Slikt rentemarkedet har beveget seg vurderes renterisikoen som høy, til tross for forventninger om lavere rente i kommende tid.

Objektrisiko hensyntar beliggenhet, attraktivitet, eksponering og utviklingspotensial. Hotellet vurderes til å ha et bra potensial for inntjening, sett mot utenlandsturistene. Objektrisikoen vurderes som middels.

"Kurans" i forbindelse med bygningers vedlikeholds- og påkostningsbehov, teknisk standard og fleksibilitet. Risikoen knyttet til eiendommen fysiske tilstanden, inkludert alder, vedlikehold og konstruksjonskvalitet vurderes til høyere risiko. Hotellet er rutinemessig vedlikeholdt. Bygningsmassen og store deler av teknisk utstyr har høy alder. Kurans vurderes som middels.

Markedsrisiko ved eiendomsinvesteringer omhandler usikkerheten og potensialet for økonomisk tap som skyldes svingninger i eiendomsmarkedet. Omhandler også leieavtaler/leiepriser på eiendom. I regionen er det stor etterspørsel etter opplevelsesturisme. Eiendommen vil være godt egnet for et slikt formål. Markedsrisiko vurderes som middels.

I eiendomsinvesteringer benyttes avkastningskravet for å vurdere eiendomsprosjekter og videre bestemme kjøpsbeslutninger. Risikopremien er ikke alltid tydelig definert og kan variere betydelig mellom ulike investorer basert på deres individuelle risikotoleranse. Avkastningskravet kan endre seg over tid som følge av endringer i økonomiske forhold, rentenivå, og investormarkedets dynamikk.

Realavkastningskrav, vurderes til	9,0 %
-----------------------------------	--------------

VURDERING AV DRIFTSRESULTAT

Verdivurderingsmetode

Taksering av denne typen eiendom utføres med at leienivå blir helt eller delvis fastsatt som en funksjon av virksomhetens omsetning. Det utføres normalt en beregning av virksomhetens normalregnskap (eller budsjett) for å kunne vurdere mulig inntektsgrunnlag for eiendommen.

Verdivurdering med grunnlag i normal drift

Vi anser at kun hotellet med hoveddelen av utearealet er nødvendig for driften av dette anlegget. Annekset og boligen vurderes til å kunne leies ut på selvstendig grunnlag og til en annen kundegruppe.

Ved denne type eiendommen beregner man som regel konseptets normalomsetning og resultat, basert på gjennomsnittlig historiske resultat og budsjett. Om det ikke har vært normal drift på eiendommen legges det til grunn inntektsbudsjett med sammenligning mot andre hotellkonsept. En eventuell ny eier vil vurdere mulighetene for avkastning gjennom oppnåelse av positive resultat av driften. Verdien av eiendommen blir dermed den kapitaliserte faktoren av dette resultatet.

Hotelllets forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:

Antall dobbelrom				34
Antall enkelrom				27
Gjennomsnittlig pris per døgn rom/frokost				1 367
Antall døgn				365
Sum maksimal omsetning overnatting				30 436 255
Tillegg bespisning i %				30 %
Tillegg bespisning i kroner				9 130 877
Sum maksimal omsetning				39 567 132
Vurdert beleggsprosent				50 %
Sum gjennomsnittlig normalomsetning				19 783 566
Herav overnatting				15 218 128
Herav bespisning				4 565 438
Normale varekostnader i %				58 %
Normale varekostnader i kroner				2 647 954
Personalkostnader				8 000 000
Normale andre driftskostnader i %				30 %
Normale andre driftskostnader i kroner				5 935 070
Sum normale kostnader				16 583 024
Sum normalresultat				3 200 542
Yield i %				9,0 %
Økonomisk verdi i operativ drift				35 561 576
- Nødvendige reparasjoner og oppgraderinger				10 000 000
Korrigert økonomisk verdi, operativ drift				25 561 576

Hotellet har 61 hotellrom. Gjennomsnittlig pris per døgn er ut fra sammenligning mot lignende hotell i Kirkenes. Tillegg bespisning vurderes til å utgjøre 30% av maksimal omsetning på overnatting. Ifølge opplysninger har lignende hotell i Kirkenes har et snittbelegg på 68%. Normalbelegget for hotell i hele landet er 52,5%. (Ref. Hotelia). Om takstobjektet settes i drift vil det matematiske belegget på hotellrom i Kirkenes gå ned til 55%. Ut fra dette vurderes belegget skjønnsmessig på vårt hotell til 50%. Varekostnader vurderes til 58%. Personellkostnader vurderes til 8 mill. Et hotell med 100 rom kan ha personalkostnader i området 10-20 mill., alt etter tilbud og standard. Andre driftskostnader vurderes til 30%. Dette grunnlaget gir oss et normalresultat på 3,2 mill. Avkastningskrav er vurdert ovenfor til 9,0%. Vi får en økonomisk verdi i operativ drift på 35,6 mill. I dag er ikke hotellet 100% operativt. For at hotellet skal kunne generere disse inntektene må kjøkken, ventilasjon og noe annet teknisk settes i stand. Vi velger å korrigere verdien med 10 mill. Etter korrigering vurderes dagens verdi til 25,6 mill.

Hotellets forrentningsverdi, vurderes avrundet til	Kr. 25 600 000
--	-----------------------

Anneksets forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:

Antall hybler				6
Gjennomsnittlig pris per døgn				460
Antall døgn				365
Sum maksimal omsetning overnatting				1 007 400
Vurdert beleggsprosent				50 %
Sum gjennomsnittlig normalomsetning				503 700
Normale driftskostnader i %				25 %
Normale andre driftskostnader i kroner				125 925
Sum normalresultat				377 775
Yield i %				9,0 %
Økonomisk verdi i operativ drift				4 197 500

Annekset har 6 hybler. Gjennomsnittlig pris per døgn er ut fra sammenligning mot lignende leilighetshotell. Eksempelvis i Alta er leieprisen på et nyere leilighetshotell kr. 644 per dag/rom. Ut fra dette vurderes gjennomsnittlig pris per døgn til kr. 460. Beleggsprosenten vurderes skjønnsmessig til 50%. Normale driftskostnader vurderes til 25%, vurdert som drevet av hotellet. Dette grunnlaget gir oss et normalresultat på 0,37 mill. Avkastningskrav er vurdert til 9,0%. Vi får en økonomisk verdi i operativ drift på avrundet 4,2 mill.

Anneksets forrentningsverdi, vurderes avrundet til	Kr. 4 200 000
--	----------------------

Boligens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:

Antall boliger				1
Gjennomsnittlig pris per døgn				509
Antall døgn				365
Sum maksimal omsetning overnatting				185 785
Vurdert beleggsprosent				100 %
Sum gjennomsnittlig normalomsetning				185 785
Normale driftskostnader i %				10 %
Normale andre driftskostnader i kroner				18 579
Sum normalresultat				167 207
Yield i %				9,0 %
Økonomisk verdi i operativ drift				1 857 850

Boligen har 1 boenhet + hybel i underetasjen. Gjennomsnittlig pris per døgn er ut fra framlagt leiekontrakt. Ut fra dette har vi en gjennomsnittlig pris per døgn til kr. 509. Beleggsprosenten vurderes til 100%. Normale driftskostnader vurderes til 10%, som er normalnivået for boliger leid ut som primærbolig. Dette grunnlaget gir oss et normalresultat på 0,17 mill. Avkastningskrav er vurdert til 9,0%. Vi får en økonomisk verdi i operativ drift på avrundet 1,9 mill.

Boligens forrentningsverdi, vurderes avrundet til	Kr. 1 900 000
---	----------------------

VERDIBEREGNING

Verdiberegning med nettokapitalisering. Siden kjøp av en næringseiendom direkte eller indirekte er et kjøp av en pengestrøm, er det naturlige sammenligningsgrunnlaget pris per krone i pengestrøm til eieren. Hotelllets forrentningsverdi er korrigert for nødvendige reparasjoner og oppgraderinger for å få hotellet operativt.

Type	Forrentningsverdi
Hotell, avrundet	25 600 000
Anneks, avrundet	4 200 000
Boligen, avrundet	1 900 000
Forrentningsverdi ved 9,0 % kapitalisering	31 700 000

Eiendommens forrentningsverdi	Kr. 31 700 000
-------------------------------	-----------------------

ANDRE VERDIFAKTORER

Ved vurdering av markedsverdi vurderes/forklares også eiendommens forventningsverdi og utbyggingspotensial.

Forventningsverdi

Forventningsverdi beskriver den økonomiske merverdi markedet er villig til å betale i håp om at det er mulig å oppnå en utnyttelses- eller utbyggingsmulighet som vil øke verdien utover det som dagens utbyggingskontroll, eksisterende infrastrukturbegrensninger eller andre eksisterende begrensninger tillater. Det er ingen kjente verdiøkende faktorer vedrørende forventningsverdi.

Utbyggingspotensial

Et utviklingspotensial må nøye vurderes både reguleringsmessig, juridisk og markedsmessig, og det er først når potensialet er temmelig realistisk og ligger nært i tid at dette slår særlig ut på markedsverdien. Ut fra dette vurderes det ikke aktuelt å utføre noen beregning av eiendommens utbyggingspotensial.

VERDISKJØNN – KOMMENTAR TIL VERDIKONKLUSJON

For utenom boligen er eiendommens verdi er beregnet ut fra nettokapitaliseringsmetoden med grunnlag i forventning til fremtidig inntektsbudsjett. (Verdi i funksjon av virksomheten). Boligens verdi er beregnet ut fra leieverdien ifølge leiekontrakten.

Ved mere homogene eiendommer som forretning og kontor vil ofte sammenlignbare salg kunne legges til grunn ved en verddivurdering. Hotell og turistsenter framstår ofte med større forskjeller i innhold og standard, men en viss sammenligning kan utføres, i det minste sier salgene noe om prisnivået på eiendomstypen.

Solgte hotell:

I Tromsø er en hotelltransaksjon funnet sted nettopp. Hotellet besto av 40 hotellrom og salgspris opplyses til 50 mill., transaksjonen var salg av eiendom og salg av driftsselskap. Dette tilsvarer en salgspris per hotellrom på 1,25 mill.

Hotell som er til salgs, ref. Finn.no:

Søket på finn.no returnerer 137 treff. Treffene er en blanding av hoteller, kro, camping, rorbu og utviklingseiendommer. Av representative hotell viser vi disse:

Fitjar fjordhotell med 62 hotellrom. Prisforlangende 30 mill. Omsetning 18 mill. Resultat 2,2 mill. Yield av resultat/prisforlangende er 7,3%. Tilsvarer en salgspris/prisforlangende på kr. 0,48 mill. per hotellrom.

Holms hotell, Larvik med 43 hotellrom. Prisforlangende 25 mill. Tilsvarer 0,58 mill. per hotellrom.

Risør hotell med 32 hotellrom + eget bygg med suite. Prisforlangende 35 mill. Tilsvarer 1,06 mill. per hotellrom.

Badehotell i Holmsbu med 17 hotellrom. Prisforlangende 20 mill. Tilsvarer 1,17 mill. per hotellrom.

Gratangen hotell med 30 hotellrom. Prisforlangende 14 mill. Tilsvare 0,47 mill. per hotellrom.

Rundhaug gjestegård, Målselv med 22 hotellrom. Prisforlangende 7 mill. Tilsvare 0,32 mill. per hotellrom.

VERDIKONKLUSJON

Konklusjon, eiendommens verdi:

Nåverdien av kontantstrømmen til hotellet, korrigert for nødvendige reparasjoner, er vurdert til kr. 25,6 mill. Tilsvare kr. 0,42 mill. per hotellrom. Tillegg for verdi av anneks, vurdert til 4,2 mil. og tillegg for verdi av direktørboligen, vurdert til 1,9 mill.

Eiendommens forrentningsverdi vurderes kr. 31,7 mill. og vi anser at beregnet forrentningsverdi er normal markedsverdi for eiendommen.

Markedsverdi

Kr. 31 700 000

Det er gjennomført tilfredsstillende undersøkelser med estimerer til å underbygge verddivurderingen. Taksten er utført etter beste skjønn i henhold til gjeldende retningslinjer og metodebruk.

Tromsø, 01. oktober 2024

Bohavet AS

Svein J. Guttormsen