



# Smøla kommune

øy i et hav av muligheter

## Retningslinjer for salg og leie av kommunalt næringsareal Vikan havneområde – fase 1

Tillegg til retningslinjer for salg- og leie av kommunalt nærings- og  
landbruksareal Smøla kommune

Vedtatt av kommunestyret 22.10.2020 – sak 63/20



[www.smola.kommune.no](http://www.smola.kommune.no)

## Innholdsfortegnelse

1	Innledning .....	3
2	Areal Vikan havneområde som skal legges til grunn ved fastsetting av pris .....	3
3	Kostnader prosjekt Smøla havneutvikling Vikan som skal legges til grunn ved fastsetting av pris .....	3
4	Retningsgivende salgspris Vikan havneområde pr. daa: .....	4
5	Kostnader prosjekt Smøla havneutvikling Vikan som skal legges til grunn ved fastsetting av leiepris .....	4
6	Retningsgivende leiepris Vikan havneområde pr. mnd. pr daa: .....	4
7	Opsjon .....	5

# 1 Innledning

Retningslinjer for salg og utleie av kommunalt næringsareal Vikan havneområde – fase 1 er et tillegg til **Retningslinjene for salg og leie av kommunalt nærings- og landbruksareal i Smøla kommune**. Det vises til disse i fortsettelsen.

Hovedprinsippet for salg og leie bør følges, jfr retningslinjenes pkt. 3.1. Næringsarealet på Vikan skal fortrinnsvis/som hovedregel selges. Unntaket, dvs leie, feste o.a. kan vurderes for en tidsavgrenset periode av kortere varighet.

Hovedregel om kunngjøring gjelder. Ledig areal kunngjøres på [www.smola.kommune.no](http://www.smola.kommune.no)

## 2 Areal Vikan havneområde som skal legges til grunn ved fastsetting av pris

- Bruttoareal for Vikan havneområde: 54,6 daa
- Netto salgbart/utleiebart areal: 34,6 daa
- Areal til infrastruktur/ikke salgbart/utleiebart areal: 20 daa

Kaiområdet og areal i tilknytning til kaia, hovedveier med snuplasser og almen parkering skal ikke selges, men disponeres av Smøla kommune, kjøpere og brukere. Dette i henhold til reguleringsplan for området:

[https://www.smola.kommune.no/f/p1/i4e3323e3-8ac0-48bc-a942-d88f8c7237b4/plan-19\\_00080-5-revidert-plankart-11-207502\\_1\\_1.pdf](https://www.smola.kommune.no/f/p1/i4e3323e3-8ac0-48bc-a942-d88f8c7237b4/plan-19_00080-5-revidert-plankart-11-207502_1_1.pdf)

## 3 Kostnader prosjekt Smøla havneutvikling Vikan som skal legges til grunn ved fastsetting av pris

Retningslinjer for salg og leie av kommunal eiendom sier i pkt. 6.2 andre kulepunkt at arealprisen som hovedregel skal fastsettes med utgangspunkt i et selvkostprinsipp.

I beregningen av pris skal planleggingskostnader, grunnervervskostnader, kapitalkostnader, momskompensasjon mv. inngå.

Hovedregelen skal gjelde for Vikan havneområde. Dette betyr at følgende kostnader legges til grunn:

- Utbyggingskostnad totalt: kr 54,2 mill inkl mva

Dersom selvkostprinsippet skal avvikes kan følgende legges til grunn:

- Mengde areal som skal kjøpes (i.e.: kvantumsrabatt)
- Næringsetablering av særlig interesse: strategisk viktig, arbeidsplasser, inntekt til kommunen etc
-

## 4 Retningsgivende salgspris Vikan havneområde pr. daa:

Sjønært areal (50% av salgbart areal nærmest sjøkant):

- $54,2 \text{ mill} / 34,6 \text{ daa} * 1,2 = 1,9 \text{ mill pr. daa}$

Bakareal (50% av salgbart areal nærmest bakkant):

- $54,2 \text{ mill} / 34,6 \text{ daa} * 0,8 = 1,3 \text{ mill pr. daa}$

Snittpris: 1,57 mill pr. daa

Arealpris for salg skal være tilgjengelig i Smøla kommunes gebyrregulativ.

Pris skal reguleres årlig.

## 5 Kostnader prosjekt Smøla havneutvikling Vikan som skal legges til grunn ved fastsetting av leiepris

Retningslinjer for salg og leie av kommunal eiendom sier i pkt. 7.2 første kulepunkt at arealprisen som hovedregel skal fastsettes med utgangspunkt i et selvkostprinsipp.

I beregningen av leiepris skal planleggingskostnader, grunnervervskostnader, kapitalkostnader, momskompensasjon mv. inngå.

Hovedregelen skal gjelde for Vikan havneområde. Dette betyr at følgende kostnader legges til grunn:

- Utbyggingskostnad totalt: kr 54,2 mill inkl mva

Ved beregning av leie legges også følgende til grunn:

- 40 års amortisering, annuitetslån
- 2% rente
- 12 terminer pr. år
- termingebyr kr 50
- Etabl. Gebyr 1500 kr
- Skatter og avgifter for tomteareal
- Løpende utgifter

## 6 Retningsgivende leiepris Vikan havneområde pr. mnd. pr daa:

Sjønært areal (50 % av salgbart areal nærmest sjøkant):

- $\text{Kr } 4737 * 1,2 = \text{kr } 5684$

Bakareal (50% av salgbart areal nærmest bakkant):

- $\text{Kr } 4737 * 0,8 = \text{kr } 3790$

Snittpris leie pr. mnd. pr. daa: 4737 NOK

Andre utgifter: kommunale avgifter, strøm til fellesareal, skatter og avgifter og annet kommer i tillegg.

Arealpris for leie skal være tilgjengelig i Smøla kommunes gebyrregulativ.  
Leiepris skal reguleres årlig.

## 7 Opsjon

Det kan inngås opsjonsavtale for kjøp av areal. Opsjonsperioden kan være inntil 6 mnd. I særskilte tilfeller kan avtalen forlenges med inntil 6 mnd. Inngåelse av konkret opsjonsavtale behandles av formannskapet.