

Số: 1859 /QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 05 tháng 6 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất
nộp ngân sách Nhà nước tối thiểu để lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu
tư dự án có sử dụng đất Khu dân cư đường dự án CSEDP,
phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa**

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Quyết định 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh về việc quy định Bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 02/03/2016 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư năm 2016 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 952/QĐ-UBND ngày 18/03/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường dự án CSEDP, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 04/01/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư Dự án có sử dụng đất Khu dân cư đường dự án CSEDP, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa;

Theo Văn bản số 2005/HĐTĐGD ngày 19/5/2017 của Hội đồng thẩm định giá đất thông báo Kết quả thẩm định Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước tối thiểu để lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất Khu dân cư đường dự án CSEDP, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 620/TTr-STNMT ngày 29/5/2017 về việc đề nghị phê duyệt phương án giá đất cụ thể làm căn cứ để tính tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước tối thiểu để lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất Khu dân cư đường dự án CSEDP, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ xác định tiền sử dụng đất nộp ngân sách Nhà nước tối thiểu để lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất Khu dân cư đường dự án CSEDP, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa, với các nội dung chính như sau:

1. Thông tin chung về khu đất:

a) Vị trí: Khu đất thực hiện dự án thuộc địa giới hành chính phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa, có vị trí ranh giới như sau:

+ Phía Bắc: Giáp đường dự án CSEDP.

+ Phía Nam: Giáp Trường trung cấp y Tuệ Tĩnh và Trường Đại học Văn Hóa, Thể thao và Du lịch.

+ Phía Đông: Giáp Trung tâm đăng kiểm xe cơ giới.

+ Phía Tây: Giáp đường Quang Trung 3 (Quốc lộ 1A).

b) Diện tích:

Tổng diện tích 23.805,4 m². Trong đó:

- Diện tích đất ở chia lô: 11.630,3 m².

- Diện tích đất giao thông: 11.286,4 m².

- Diện tích đất cây xanh, nhà văn hóa: 888,7 m².

c) Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

d) Thời hạn giao đất: Theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng tối đa không quá 50 năm; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đã được sử dụng ổn định lâu dài.

e) Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị.

g) Hiện trạng: Khu đất chưa được giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng.

2. Giá trị quyền sử dụng đất:

- Tổng doanh thu phát triển của dự án quy về thời điểm hiện tại: 278.368.641.924 đồng.

- Tổng chi phí phát triển của dự án quy về thời điểm hiện tại: 214.124.717.315 đồng.

- Chi phí GPMB (theo Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 04/8/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh): 2.602.682.407 đồng.

- Tổng giá trị quyền sử dụng đất (làm tròn) là: 64.243.925.000 đồng.

(Sáu mươi tư tỷ hai trăm bốn mươi ba triệu chín trăm hai lăm nghìn đồng)

- Giá đất cụ thể sau khi trừ chi phí hạ tầng (làm tròn): 5.523.841 đồng/m²

(Năm triệu năm trăm hai ba nghìn tám trăm bốn mươi nghìn đồng trên mét vuông)

3. Mức thu tiền sử dụng đất của dự án Khu dân cư đường Dự án CSEDP, phường Đông Vệ, thành phố Thanh Hóa là mức tối thiểu được sử dụng để lập hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Giá trị quyền sử dụng đất nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư phải hoàn thiện 23.805,4 m² hạ tầng kỹ thuật (không tính chi phí xây dựng Nhà văn hóa vào chi phí đầu tư xây dựng của dự án theo hồ sơ mời thầu và Văn bản thông báo kết quả thẩm định số 2005/HĐTĐGD ngày 19/5/2017 của Hội đồng thẩm định giá đất) theo quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư chỉ được giao đất có thu tiền sử dụng đất phần diện tích đất ở liền kề 11.630,3 m², phần diện tích đất còn lại sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, chủ đầu tư bàn giao cho địa phương quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

4. Đối với phần diện tích đất thực hiện dự án có phần diện tích đất lúa (3.856,8 m²): Theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/04/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa và Quyết định số 2721/QĐ-UBND ngày 21/7/2016 của UBND tỉnh về việc quy định mức thu và quản lý, sử dụng kinh phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh: Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa nước phải nộp một khoản tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa bằng 50% giá đất lúa theo Bảng giá đất x diện tích đất trồng lúa dự kiến: $3.856,8 \text{ m}^2 \times 65.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 125.346.000 \text{ đồng}$

(Bằng chữ: Một trăm hai lăm triệu, ba trăm bốn sáu nghìn đồng)

Khoản tiền về quản lý, sử dụng đất trồng lúa nêu trên, đơn vị tổ chức mời thầu đưa vào hồ sơ mời thầu và không được trừ vào giá trị quyền sử dụng đất nêu trên.

Điều 2. Căn cứ nội dung Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa triển khai các bước công việc tiếp theo để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án theo quy định.

Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Cục thuế tỉnh Thanh Hóa theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa thực hiện, đồng thời thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền để dự án đầu tư có hiệu quả và đảm bảo tiến độ.

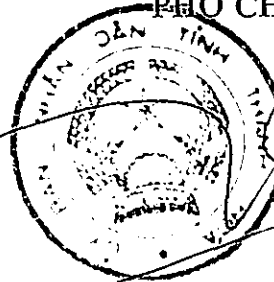
Điều 3. Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa; Thủ trưởng các ngành và đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*đkt*

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - PCT Lê Thị Thìn;
 - Lưu: VT, KTTT (HYT).
- QDKP 17-085

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Thị Thìn
Lê Thị Thìn