

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2027/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 13 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 thực hiện Dự án: Khu dân cư xã Quảng Phú,
thành phố Thanh Hóa (đợt 1)**

ỦY 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 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 2212/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 19/04/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất cho Tổng Công ty Đầu tư tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần tại xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa (đợt 1);

Theo Văn bản số 2006/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 tính tiền sử dụng đất nộp NSNN thực hiện dự án: Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 616/TTr-STNMT ngày 26/5/2017 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 thực hiện dự án Khu dân cư xã Quảng Phú, 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 thực hiện dự án: Khu dân cư xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (đợt 1), với các nội dung chính như sau:

1. Thông tin chung về khu đất:

1.1. Vị trí: Khu đất thực hiện dự án thuộc địa giới hành chính xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa. Ranh giới khu đất như sau:

- + Phía Đông: Giáp kênh thủy lợi.
- + Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất chưa GPMB của dự án.
- + Phía Nam: Giáp Quốc lộ 47.
- + Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất chưa GPMB của dự án.

1.2. Diện tích:

Tổng diện tích khu đất là: 167.943 m². Trong đó:

- Tổng diện tích đất ở: 66.947,2 m² (Đất nhà ở chia lô liền kề và biệt thự là 63.281,3 m²; đất nhà hỗn hợp 3.665,9 m²).

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

+ Thời hạn giao đất: 50 năm tính từ ngày ký quyết định giao đất. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài theo quy định tại Khoản 3, Điều 126, Luật Đất đai 2013.

- Diện tích đất 100.995,8 m² (đất y tế, đất giáo dục 21.471,8 m²; đất cây xanh thể thao 6.628,3 m²; đất tái định cư 7.431 m²; đất nhà văn hóa 3.046,5 m²; đất giao thông 62.418,2 m²): Tổng Công ty Đầu tư tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần quản lý, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và dự án được duyệt; sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, Tổng Công ty bàn giao cho UBND thành phố quản lý sử dụng chung theo quy định của pháp luật.

c) Hiện trạng: Khu đất đã được giải phóng mặt bằng.

2. Giá trị quyền sử dụng đất

2.1. Đất ở liền kề và biệt thự

- Tổng doanh thu phát triển dự án quy về hiện tại: 798.836.519.402 đồng
- Tổng chi phí phát triển dự án quy về hiện tại: 767.471.512.798 đồng
- Tổng giá trị quyền sử dụng đất sau khi trừ đi chi phí đầu tư hạ tầng (làm tròn): 31.365.007.000 đồng.
- Giá đất cụ thể: 496.000 đồng/m².

2.2. Đất công trình hỗn hợp

- Tổng doanh thu phát triển dự án quy về hiện tại: 119.268.719.558 đồng
- Tổng chi phí phát triển dự án quy về hiện tại: 112.644.783.156 đồng
- Tổng giá trị quyền sử dụng đất sau khi trừ đi chi phí đầu tư hạ tầng (làm tròn): 6.623.937.000 đồng.
- Giá đất cụ thể: 4.518.000 đồng/m².

Giá trị quyền sử dụng đất nêu trên được xác định trong điều kiện chủ đầu tư hoàn thiện 167.943 m² hạ tầng theo quyết định giao đất của UBND tỉnh (không bao gồm tiền đất tái định cư). Sau khi hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư bàn giao 7.431 m² đất tái định cư (Bao gồm các lô từ A3-A8, A11-A16, A353-372, A454-490 không tính vào doanh thu của dự án, khi UBND thành phố bố trí tái định cư có trách nhiệm nộp tiền vào ngân sách Nhà nước), đất phục vụ mục đích công cộng 93.564,60 m² cho UBND thành phố quản lý và chỉ được giao đất có thu tiền sử dụng đất phần diện tích đất ở liền kề, biệt thự và công trình hỗn hợp là: 66.947,2 m² (diện tích đất biệt thự, liền kề 63.281,3 m²; diện tích đất công trình hỗn hợp 3.665,9 m²) theo quy định của pháp luật.

Trường hợp chủ đầu tư điều chỉnh quy hoạch mà có ảnh hưởng đối với phần diện tích đất đã được UBND tỉnh giao đất thì phải xác định lại giá đất cụ thể của dự án theo quy định của pháp luật.

3. Đánh giá hiệu quả của dự án (giai đoạn 1)

- Giá trị quyền sử dụng đất ở thương mại và công trình hỗn hợp: 37.988.944.000 đồng.

- Giá trị tiền sử dụng đất tái định cư: 15.433.640.000 đồng (Theo Quyết định số 1570/QĐ-UBND ngày 02/3/2017 của UBND thành phố Thanh Hóa về việc phê duyệt giá đất ở để bố trí tái định cư tại Mặt bằng quy hoạch số 11261/QĐ-UBND ngày 9/12/2015 thuộc xã Quảng Phú, thành phố Thanh Hóa).

- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng: 42.162.536.680 đồng (Theo Công văn số 1944/UBND-TNMT ngày 10/6/2016 của UBND thành phố Thanh Hóa).

- Hiệu quả của dự án ước tính:

Tiền sử dụng đất nộp Ngân sách Nhà nước sau khi trừ đi chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng là: (37.988.944.000 đồng + 15.433.640.000 đồng) – 42.162.536.680 đồng = 11.260.047.320 đồng.

Điều 2. Căn cứ nội dung Điều 1 Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh Thanh Hóa xác định tiền sử dụng đất cho Tổng Công ty Đầu tư tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần theo quy định.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa; Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư tài chính Hà Thành - Công ty cổ phần; Thủ trưởng các ngành và đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *me*

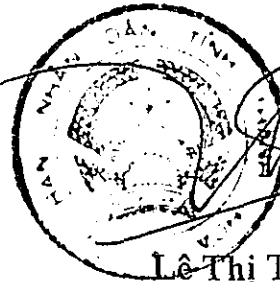
Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
 - PCT Lê Thị Thìn;
 - Lưu: VT, KTTC (HYT).
- QDKP 17-084

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH *lan*



Lê Thị Thìn