

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây phường Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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 số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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 số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020-2024;
Căn cứ Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;
Căn cứ Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình Bổ sung một số điều của Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;
Căn cứ Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 03 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây phường Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;
Căn cứ Quyết định số 1903/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở



thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 3853/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2370/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân để thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới (Đợt 1);

Căn cứ Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân để thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới (Đợt 2);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 660/TTr-STNMT ngày 07 tháng 9 năm 2023; Biên bản thẩm định giá đất cụ thể ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước khi thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây mương Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, cụ thể như sau:

- Tổng diện tích đất ở phải nộp tiền sử dụng đất: 42.971,9 m².

+ Giá trị của khu đất thực hiện Dự án: 559.509.397.175 đồng;

+ Giá đất ở bình quân: 13.020.355 đồng/m².

- Chi phí dự phòng (nhà đầu tư nộp vào tài khoản tạm giữ của Sở Tài chính tỉnh Quảng Bình): 3.632.054.000 đồng. Trường hợp nhà đầu tư sử dụng khoản chi phí dự phòng thì báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật.

- Tổng số tiền nhà đầu tư phải nộp: 563.141.451.175 đồng. (Năm trăm sáu mươi ba tỷ một trăm bốn mươi một triệu bốn trăm năm mươi một ngàn một trăm bảy lăm đồng).

(Có phụ lục chi tiết kèm theo)

Điều 2. Căn cứ tổng số tiền nhà đầu tư phải nộp tại Điều 1 Quyết định này, Cục Thuế có trách nhiệm thông báo cho Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Quỹ phát triển đất tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc và Giám đốc Trung tâm Kỹ



thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân và Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVKT.



Đoàn Ngọc Lâm

PHỤ LỤC CHI TIẾT DỰ ÁN

KHU NHÀ Ở THƯƠNG MẠI PHÍA TÂY MƯỜNG PHÓNG THỦY, PHƯỜNG BẮC LÝ, THÀNH PHỐ ĐÔNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

(Kèm theo Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình)

STT	Chi tiêu	ĐVT	Số lượng	Năm phát sinh dòng tiền		Quy về giá trị hiện tại
				Năm 1	Năm 2	
CÁC THÔNG SỐ TÍNH TOÁN						
-	Theo Quyết định số 2370/QĐ-UBND ngày 10/7/2020 và Quyết định số 2841/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Bình					
+	Diện tích đất ở có thu tiền sử dụng đất	m ²	42.971,90			
-	Mức độ biến động giá bất động sản hàng năm (năm 2017-2019)		3,56%			
-	Lãi suất tiền vay trung hạn trung bình		8,50%			
I	TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN DỰ ÁN	đồng				1.031.599.826.785
	Giá định tỷ trọng phân bổ dòng tiền doanh thu (Căn cứ Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh)			100%	0%	
	Tổng doanh thu từ bán nhà kèm theo quyền sử dụng đất	đồng		1.119.285.812.062		1.031.599.826.785
II	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN					472.090.429.610
	(II) = (1) + (2) + (3) + (4)					
1	Tổng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật Theo Công văn số 1463/SXD-ĐTHT&KTXD ngày 15/6/2023 của Sở Xây dựng về kết quả xác định Chi phí hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thương mại phía Tây Mường Phóng Thủy, phường Bắc Lý, thành phố Đông Hới (không bao gồm thuế VAT)	đồng		76.273.132.000		70.297.817.512
	Tiền độ xây dựng hạ tầng			100%	0%	
2	Chi phí xây dựng nhà ở	đồng		314.941.112.553		290.268.306.500
	Tiền độ xây dựng công trình nhà thấp tầng			100%	0%	
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng = 1% x Tổng doanh thu phát triển	đồng	1,0%			10.315.998.268
4	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: (4) = 11% x [(II.1) + (II.2) + (III)]	đồng	11,0%			101.208.307.331
III	GIÁ TRỊ KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN (III) = (I) - (II)	đồng				559.509.397.175
	Giá đất trung bình	đồng/m²				13.020.355