

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN**

Số: **568** /TTr-UBND

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

Bỉm Sơn, ngày 10 tháng 4 năm 2017

TỜ TRÌNH

**Về việc đề nghị xác định giá đất, tiền sử dụng
đất nộp vào ngân sách nhà nước để làm cơ sở lập hồ sơ mời
thầu (HSMT), đấu thầu dự án có sử dụng đất khu dân cư Đông
Quốc lộ 1A- Khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn**

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa.

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/ 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về 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 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

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

Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-UBND ngày 02/3/2016 của UBND tỉnh Thanh Hoá 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 Hoá;

Theo Bản thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Quốc lộ 1A- khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, Thanh Hóa; Bản đồ quy hoạch chi tiết dự án xây dựng hạ tầng Khu dân cư Đông Quốc lộ 1A- khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá; Khái toán Phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư GPMB dự án Khu dân cư Đông Quốc lộ 1A- khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá số 2128/PA-HĐBT ngày 18/10/2016 của Hội đồng BTGPMB thị xã Bỉm Sơn;

Trên cơ sở kết quả điều tra khảo sát thu thập thông tin giá đất thị trường ngày 31/ 10/2016 của tổ định giá đất cụ thể và phương án định giá đất số 2375/PAGĐ -UBND ngày 10 tháng 11 năm 2016 của UBND thị xã Bim Sơn.

UBND thị xã Bim Sơn kính trình Sở tài nguyên và Môi trường thẩm định xác định giá đất định giá tài sản dự án Khu dân cư Đông Quốc lộ 1A- Khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn làm cơ sở lập hồ sơ mời thầu (HSMT), đấu thầu dự án khu dân cư Đông Quốc lộ 1A- Khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn, với những nội dung sau:

1. Vị trí, diện tích khu đất cần xác định giá:

- Khu đất đầu tư dự án được quy hoạch theo mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 với tổng diện tích đất QH là 27.555.19m². Trong đó đất dân cư quy hoạch mới là 9206,11m², đất giao thông CGDD, CGXD là 9.887,35m²; đất dân cư hiện trạng 8461,73 m².

Vị trí địa lý::

- + Phía Bắc giáp: Khu dân cư (đường Trần Hưng Đạo);
- + Phía Nam giáp: Đường Lý Thái Tổ QH;
- + Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Trãi (Quốc lộ 1A).

- Địa chỉ: Khu đất Dự án nằm phía Đông Quốc lộ 1A thuộc khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

- Mục đích và thời hạn sử dụng đất: Khu đất được quy hoạch xây dựng khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A - khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa với thời hạn giao đất ở lâu dài.

2. Về hiện trạng khu đất:

Khu đất hiện nay là đất trường Trung học cơ sở và Trường Tiểu học phường Bắc Sơn có cao độ nền thấp hơn đường hiện trạng khoảng 2,0m. Về mùa mưa trường thường xuyên bị ngập úng, công trường tiếp giáp quốc lộ 1A, nguy cơ mất an toàn rất cao do vậy cần phải di chuyển đến địa điểm mới theo quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch sử dụng đất: Khu đất trên phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm (2011-2015) đã được UBND Tỉnh Thanh Hóa duyệt tại Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 25/01/2014.

- Quy hoạch xây dựng chi tiết: Khu đất trên phù hợp với quy hoạch chi tiết Khu nội thị số 1 Tây Quốc lộ 1A UBND thị xã Bim Sơn phê duyệt số 04/2008/QĐ-UBND ngày 15/7/2008; Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bim Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030 tại Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 01/11/2013 UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt.

4. Đề xuất giá đất định giá tại Khu dân cư Đông Quốc lộ 1A:

Để có cơ sở thu tiền sử dụng đất, lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu dân cư Đông Quốc lộ 1A theo quy định sau khi điều tra khảo sát thu thập thông tin giá đất thị trường từ những thửa đất thuộc điểm điều

tra khu dân cư hiện trạng lân cận, liền kề phía Bắc và phía đông Khu dân cư Đông Quốc lộ 1A, tổng hợp phân tích thông tin sử dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất ở thuộc khu vực dự án, UBND thị xã Bỉm Sơn trình Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét thẩm định trình UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt giá đất cho 103 lô, diện tích 9208,05m². Trong đó: có 02 lô (NLK-74 và NLK-79), diện tích 198,56m² để bố trí tái định cư khi thực hiện GPMB Dự án và 101 lô diện tích 9009,49m² thuộc các lô đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất (gồm 100 lô đất ở đô thị và 01 lô đất dịch vụ thương mại). Cụ thể: Lô LK- A1 (46 lô) diện tích 4194,87m²; Lô LK- A2 (56 lô) diện tích 4.678,48m² (**trong đó dự kiến 2 lô NLK- 74 và NLK- 79 để bố trí tái định cư**); Lô LK- A3 (01 lô) với diện tích 334,7m² (*Có kèm theo Giá đề xuất đối với các lô*).

5. Tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách:

- Tổng diện tích đất quy hoạch theo mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là 27.555.19m². Trong đó đất ở phân lô cho nhà đầu tư có thu tiền sử dụng đất là 9208,05m²,

- Giá trị quyền sử dụng đất của Dự án:

+ Tổng doanh thu của Dự án là: 33.616.058.000đồng;

+ Tổng chi phí đầu tư của Dự án: 12.800.000.000đồng;

+ Giá trị quyền sử dụng đất đã bao gồm cả chi phí GPMB:

33.616.058.000đ-12.800.000.000đ=**20.816.058.000đồng** .

Vậy, giá đất để xác định tiền thu sử dụng đất phải nộp khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa là:

$(20.816.058.000\text{đồng} : 9.208,05\text{m}^2) \times 100\% = 2.260.636 \text{ (đồng/m}^2)$

(Làm tròn: 2.260.000đồng/m²)

(Bằng chữ: Hai triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

Để có cơ sở thực hiện giá trị quyền sử dụng đất nộp vào ngân sách Nhà nước đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất Khu dân cư phía Quốc lộ 1A phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn theo quy định. UBND thị xã Bỉm Sơn kính trình Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét trình UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt giá đất ở tại Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

Tờ trình này thay thế Tờ trình số 79/TTr-UBND ngày 16/01/2017 của UBND thị xã Bỉm Sơn./

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu: VT, TNMT.

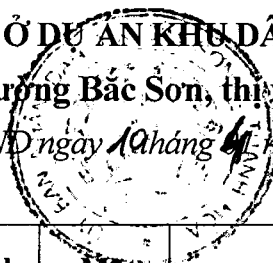


Bùi Huy Hùng

BẢNG ĐỀ XUẤT GIÁ ĐẤT Ở DỰ ÁN KHU DÂN CƯ ĐÔNG QUỐC LỘ 1A

Địa chỉ: Khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, Thanh Hóa.

(Kèm theo Tờ trình số 56/TTr-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2016 của UBND TX Bỉm Sơn)



TT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	Diện tích đất (m ²)	Mặt tiền	Vị trí lô đất	Hệ số vị trí	Dự thảo định giá tài sản
I	Lô NLK-A1						
		<i>Lô đất 2 mặt tiền (04 lô)</i>	398,67				
1	A1	NLK-01	96,72	5,0	Vị trí 1 đường Quốc lộ 1A	1,2	6.200.000
2	A1	NLK-21	94,2	10,5	Vị trí 1 đường Quốc lộ 1A	1,2	6.200.000
3	A1	NLK-26	106,0	5,0	Vị trí 1 tuyến đường N3	1,2	3.500.000
4	A1	NLK-46	101,75	6,0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,2	3.600.000
		<i>Lô đất một mặt tiền (42 lô)</i>	3796,2				
5	A1	NLK-02 đến NLK-20	1900	5,0	Vị trí 1 đường Quốc lộ 1A	1,0	5.200.000
6	A1	NLK-22	77,2	5,5	Vị trí 1 đường N3	1,0	3.300.000
7	A1	NLK-23	90,8	5,0	Vị trí 1 đường N3	1,0	3.300.000
8	A1	NLK-24	84,6	5,0	Vị trí 1 đường N3	1,0	3.300.000
9	A1	NLK-25	103,4	5,0		1,0	3.300.000
10	A1	NLK-27	75	5,0	Vị trí 1 đường N2	1,0	3.200.000
11	A1	NLK-28 đến NLK-43	1280	5,0	Vị trí 1 đường N2	1,0	3.200.000
12	A1	NLK-44	93,9	5,0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,0	3.500.000
13	A1	NLK-45	91,3	5,0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,0	3.500.000
II	Lô NLK-A2						
		<i>Lô đất 2 mặt tiền (04 lô)</i>	385,34				
1	A2	NLK-47	102,1	5,0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,2	3.500.000
2	A2	NLK-52	84,68	5,0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,2	3.500.000
3	A2	NLK-74 (TĐC)	83,36	6,0	Vị trí 1 đường N3	1,2	Bố trí TĐC
4	A2	NLK-79 (TĐC)	115,2	5,0	Vị trí 1 đường N3	1,2	Bố trí TĐC

		<i>Lô đất một mặt tiền (52 lô)</i>	<i>4.293,14</i>				
5	A2	NLK-48	102,3	5,0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,0	3.400.000
6	A2	NLK-49	99,73	5,0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,0	3.400.000
7	A2	NLK-50	99,17	5,0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,0	3.400.000
8	A2	NLK-51	94,6	5,0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,0	3.400.000
9	A2	NLK-53 đến NLK-73	1680	5,0	Vị trí 1 đường N2	1,0	3.200.000
10	A2	NLK-75	88	5,0	Vị trí 1 đường N3	1,0	3.200.000
11	A2	NLK-76	107	5,0	Vị trí 1 đường N3	1,0	3.200.000
12	A2	NLK-77	90,6	5,0	Vị trí 1 đường N3	1,0	3.200.000
13	A2	NLK-78	98,5	5,0	Vị trí 1 đường N3	1,0	3.200.000
14	A2	NLK-80	84,8	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
15	A2	NLK-81	85,7	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
16	A2	NLK-82	85,5	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
17	A2	NLK-83	85,8	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
18	A2	NLK-84	84,13	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
19	A2	NLK-85	83,43	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
20	A2	NLK-86	82,74	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
21	A2	NLK-87	82,04	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
22	A2	NLK-88	81,35	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
23	A2	NLK-89	80,65	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
24	A2	NLK-90	79,96	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
25	A2	NLK-91	79,26	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
26	A2	NLK-92	78,57	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
27	A2	NLK-93	77,87	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
28	A2	NLK-94	77,17	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
29	A2	NLK-95	76,48	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000

30	A2	NLK-96	75,78	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
31	A2	NLK-97	75,09	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
32	A2	NLK-98	76,89	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
33	A2	NLK-99	76,16	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
34	A2	NLK-100	75,39	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
35	A2	NLK-101	74,62	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
36	A2	NLK-102	73,86	5,0	Vị trí 1 đường N1	1,0	3.000.000
III	A3	Lô liền kề					
		Lô liền kề một mặt tiền (01 lô)	334,7				
01	A3	DCTM-01	334,7	18,1	Vị trí 1 đường Quốc lộ 1A	1,0	2.500.000
		TỔNG CỘNG:	9.208,05				