ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3278/QĐ-UBND	*Quảng Nam, ngày 02 tháng 12 năm 2022*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu phố chợ Đông Phú tại thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng 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 2882/QĐ-UBND ngày 12/10/2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 01/7/2022 của UBND tỉnh về phê duyệt phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu phố chợ Đông Phú tại thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn;

Căn cứ Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 (đại diện liên danh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh) để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu phố chợ Đông Phú tại thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn (đợt 02);

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 634/TTr-STNMT ngày 25/11/2022 (kèm Công văn số 3077/CV-HĐTĐ ngày 15/11/2022 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 thuộc Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu phố chợ Đông Phú tại thị trấn Đông Phú, huyện Quế Sơn do Liên doanh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh làm chủ đầu tư, với các nội dung như sau:

1. Đơn giá đất khai thác tính doanh thu:

TT	Mặt cắt đường	Đơn giá (đồng/m^2)
I	**Đất ở khai thác**	
1	Đường 19,5m (4,0m-10,5m-5,0m) từ nút N11-N12	9.140.000
2	Đường 18,5m (4,0m-10,5m-4,0m) từ nút N10-N11	8.823.000
3	Đường 18,5m (4,0m-10,5m-4,0m) từ nút N12-N4	7.116.000
4	Đường 18,5m (4,0m-10,5m-4,0m) từ nút N1-N8 và từ nút N4-N13B	5.927.000
5	Đường Đỗ Quang thuộc Dự án	8.767.000
6	Đường 14,5m (4,0m-5,5m-5,0m) từ nút N12-N20	6.669.000
7	Đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m) từ nút N11-N26	6.828.000
8	Đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m), nút N26-N30 và N27-N31	6.796.000
9	Đường 14,5m (5,0m-5,5m-4,0m) từ nút N21-N32 và đường 13,5m (4,0-5,5m-4,0m) từ nút N7-N11; N6-N17; N17-N21 và N28-N29	5.151.000
10	Đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m) từ nút N5-N21 và N6-N16A	4.769.000
11	Đường 14,5m (4,0m-5,5m-5,0m) từ nút N18-N19 và đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m) từ nút N19-N24; N24-N23; N23A-N18	4.906.000
12	Đường 14,5m (4,0m-5,5m-5,0m) từ nút N19-N20 và đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m) từ nút N24-N25; N18-N15A và N20-N14A	4.586.000
13	Đường 13,5m (4,0m-5,5m-4,0m) từ nút N15-N16	4.127.000
II	**Đất thương mại dịch vụ (thời hạn 50 năm)**	
-	Đường 19,5m (4,0m-10,5m-5,0m) từ nút N11-N12	4.570.000

**** Ghi chú:***

- Đơn giá đất nêu trên áp dụng cho phần diện tích của thửa đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25m. Phần diện tích thửa đất có chiều sâu từ 25m trở lên thì đơn giá đất được xác định theo quy định tại điểm a khoản 3, Điều 5 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh.

- Đối với các lô đất ở có hai mặt tiền tại ngã ba áp dụng hệ số 1,1; tại ngã tư trở lên áp dụng hệ số 1,2 với giá đất của đường có giá đất cao hơn. Trường hợp thửa đất nằm ở vị trí 02 mặt tiền trở lên mà có chiều sâu từ 25m trở lên thì vẫn tính hệ số phân vạch chiều sâu; trường hợp phần diện tích từ 25m trở lên tính theo hệ số phân vạch chiều sâu mà có đơn giá thấp hơn đơn giá đất tính theo tuyến đường mà phần diện tích đó tiếp giáp trực tiếp thì không tính hệ số phân vạch chiều sâu

mà tính theo đơn giá đất của tuyến đường mà phần diện tích từ 25m trở lên tiếp giáp trực tiếp.

- Chi tiết các lô đất, diện tích, đơn giá theo bảng tính doanh thu đính kèm Tờ trình số 634/TTr-STNMT ngày 25/11/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Giá đất cụ thể:

TT	NỘI DUNG	Số tiền (đồng)
1.	**Doanh thu**	
a)	Doanh thu (đã bao gồm thuế GTGT), gồm:	388.608.456.860
-	*Đất ở khai thác*	*363.715.666.860*
-	*Đất thương mại dịch vụ*	*24.892.790.000*
b)	Tổng doanh thu (chưa bao gồm thuế GTGT)	0,09090 V+ 353.280.415.327
2.	**Chi phí**	
a)	Chi phí xây dựng (trước thuế GTGT)	136.192.979.000
b)	Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý (1%/doanh thu đất khai thác)	0,000909 V+ 3.532.804.153
c)	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: [10% x (giá trị khu đất + chi phí xây dựng trước thuế GTGT)]	0,1 V+ 13.619.297.900
d)	Tổng chi phí = 2.a + 2.b + 2.c	0,100909 V+ 153.345.081.053
3.	**Giá trị khu đất (V) = 1.b - 2.d (làm tròn), gồm:**	**197.954.013.000**
a)	*Giá trị đất ở khai thác*	185.273.826.585
b)	*Giá trị đất TMDV*	12.680.186.415
4.	**Đơn giá đất cụ thể (đồng/m^2)**	
a)	Đơn giá tính tiền sử dụng đất (62.029 m^2)	2.986.876
b)	Đơn giá tính tiền thuê đất (thời hạn 50 năm) (5.447 m^2)	2.327.921

*** Ghi chú:** Đơn giá đất cụ thể nêu trên áp dụng để tính thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất giao tại Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh. Phần diện tích đất còn lại của dự án được UBND tỉnh quyết định giao và cho thuê cho các đợt tiếp theo thì Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản hướng dẫn Chủ đầu tư gửi các hồ sơ liên quan để xây dựng phương án giá đất cụ thể, trình thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Điều 2. Liên doanh Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591 và Công ty Cổ phần An Thịnh (chủ đầu tư), UBND huyện Quế Sơn, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Cục Thuế tỉnh chịu trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của UBND tỉnh tại Điều 2 Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 01/7/2022.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Quế Sơn, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực Quế Sơn - Nông Sơn - Hiệp Đức, Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 591, Giám đốc Công ty Cổ phần An Thịnh và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan căn cứ quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận*:**
- Như điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTTH.

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

Nguyễn Hồng Quang