

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất phần diện tích 8.469m² phía trên là cây xanh, sân vườn, phía dưới xây dựng tầng hầm thuộc ô CT-08A thuộc dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ để thực hiện bãi đỗ xe ngầm tại khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Kính gửi: UBND thành phố Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ xác định giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất phần diện tích 8.469m² phía trên là cây xanh, sân vườn, phía dưới xây dựng tầng hầm thuộc ô CT-08A thuộc dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ để thực hiện bãi đỗ xe ngầm tại khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội do UBND quận Hoàn Kiếm làm đầu tư.

Thực hiện quy trình xác định giá đất cụ thể Thành phố, ngày 31/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 6626/TTr-STNMT báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố về việc thẩm định phương án giá của Dự án;

Tiếp theo Tờ trình số 6626/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/7/2020; Căn cứ hồ sơ và các tài liệu liên quan, Chứng thư định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND Thành phố các nội dung chi tiết như sau:

A. Căn cứ pháp lý:

Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, 45/2014/NĐ-CP, 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ, Thông tư số 76/2014/TT-BTC, 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính, 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/02/2017 của UBND thành phố về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Quyết định số 74/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của UBND Thành phố quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố;

Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.

Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 15/10/2019 của UBND thành phố Hà Nội quy định thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Quyết định số 7082/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu hồi 23.086 m² đất tại Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên; giao UBND quận Long Biên để quản lý, lập phương án đầu tư, sử dụng, đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

Quyết định số 5192/QĐ-UBND ngày 12/10/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép UBND quận Hoàn Kiếm sử dụng 15.398m² đất tại khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội (nhà trẻ) và đấu giá quyền sử dụng đất (trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở, dịch vụ khác), khu nhà ở giãn dân phố cổ.

Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 21/9/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch các ô đất CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08, BT-01, BT-02 trong Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Việt Hưng tỷ lệ 1/500 (phục vụ dự án giãn dân phố cổ quận Hoàn Kiếm – Hà Nội);

Quyết định số 4569/QĐ-UBND ngày 01/8/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép thực hiện chuẩn bị đầu tư Xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ tại khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên;

Công văn số 185/BQLDA ĐTXD ngày 27/4/2020 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Hoàn Kiếm về việc xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất phần diện tích 8.469m² trên ô CT-08A thuộc Dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ để thực hiện dự án bãi đỗ xe ngầm tại Khu đô thị mới Việt Hưng, q.Long Biên, Hà Nội;

Thông báo số 954/TB-UBND ngày 02/10/2018 của UBND Thành phố thông báo Kết luận của tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về việc mở rộng bãi đỗ xe ngầm tại ô đất CT08A thuộc dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên;

Văn bản số 7067/KH&ĐT-NNS ngày 21/11/2018 của Sở Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn thủ tục lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Văn bản số 1789/QHKT-P2 ngày 02/4/2018 của Sở Quy hoạch- Kiến trúc về việc mở rộng bãi đỗ xe ngầm tại ô đất CT-08A thuộc dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ KĐTMT Việt Hưng;

Hồ sơ bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch các ô đất CT-04, CT-05, CT-06; CT-07, CT-08, BT-01, BT-02 trong khu đô thị Việt Hưng (phục vụ dự án nhà ở giãn dân phố cổ quận Hoàn Kiếm

Hà Nội) được UBND thành phố Hà Nội xác nhận ngày 21/9/2011;

Công văn số 4303/STC-QLG ngày 03/7/2020 về việc thẩm định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng phần diện tích 8.469m² đất phía trên là cây xanh, sân vườn, phía dưới xây dựng tầng hầm thuộc ô CT – 08A thuộc dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ để thực hiện bãi đỗ xe ngầm tại khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên;

Hồ sơ và Chứng thư định giá đất số 090520/CT-ĐGD-VVAI ngày 26/5/2020 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và đầu tư Hà Nội

B. Về một số thông số, chỉ tiêu làm cơ sở xác định giá đất:

1. Về vị trí và đơn giá đất:

Khu đất định giá tiếp giáp 03 mặt đường: đường Phan Văn Đáng (có tên trong bảng giá đất), phố Trần Văn Trà (chưa có tên trong bảng giá đất) và đường nội bộ lớn hơn 3,5m.

Đối với phố Trần Văn Trà chưa có tên trong Bảng giá đất, tuy nhiên đường đã hoàn thiện hạ tầng đưa vào sử dụng, được đặt tên tại Nghị Quyết số 16/2019/NQ-HĐND ngày 04/12/2019 của Hội đồng nhân dân Thành phố. Trong đó: “Phố Trần Văn Trà: cho đoạn từ ngã ba giao cắt phố Ngô Gia Tự tại số 366, đến ngã ba giao phố Bùi Thiện Ngộ. Phố dài 1.200m, rộng 18,5 đến 22,5m”

Căn cứ Quy định về nguyên tắc xác định vị trí đất và giá đất tại Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố khu đất thực hiện dự án được xác định tiếp giáp với đường Phan Văn Đáng, đường tương đương đường Phan Văn Đáng (phố Trần Văn Trà) và đường nội bộ lớn hơn 3.5m. Thuộc Vị trí 1 đường Phan Văn Đáng có hệ số điều chỉnh giá đất là 1,2 lần.

Giá đất thương mại dịch vụ là: $11.408.000\text{đ}/\text{m}^2 * 1.2 = 13.689.600\text{đ}/\text{m}^2$.

* Giá đất Thương mại dịch vụ thời hạn 50 năm.

Căn cứ mục c, khoản 2, Điều 3 Thông tư số 77/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính:

Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

Giá đất của thời hạn thuê đất	Giá đất tại Bảng giá đất	Thời hạn thuê đất (50 năm)
	Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất (70 năm)	

Vậy đơn giá đất thương mại dịch vụ thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê 50 năm là: **9.778.286 đồng/m²**.

2. Cơ cấu sử dụng đất:

Ngày 12/10/2015, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 5192/QĐ-UBND về việc cho phép UBND quận Hoàn Kiếm sử dụng 15.398m² đất tại Khu

đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng xã hội (nhà trẻ) và đấu giá quyền sử dụng đất khu nhà ở giãn dân phố cổ. Trong tổng số 15.398m² đất có:

- 2.009m² đất (ô NT) để xây dựng nhà trẻ. Sau khi xây dựng xong UBND quận Hoàn Kiếm có trách nhiệm bàn giao cho UBND quận Long Biên quản lý theo quy định.

- 13.389m² đất (ô CT8A) để đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích làm trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở dịch vụ khác.

Theo quy hoạch tại Quyết định số 4405/QĐ-UBND ngày 21/9/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch các ô đất CT-04, CT-05, CT-06, CT-07, CT-08, BT-01, BT-02 trong Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Việt Hưng tỷ lệ 1/500 phục vụ dự án nhà ở giãn dân phố cổ quận Hoàn Kiếm- Hà Nội (địa điểm: Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội), Khu đất có ký hiệu là CT-08A, có chức năng là đất hỗn hợp (chung cư, CT công cộng, DVTM...) có diện tích đất: **13.335m²** với các chỉ tiêu quy hoạch như sau:

+ **4.920m²** đất xây dựng công trình, cao 15 tầng, phía dưới có 02 tầng hầm, diện tích sàn là 42.000m², hệ số sử dụng đất 3,10 lần, mật độ xây dựng 36,8%, đã thực hiện đấu giá. Đối với phần diện tích này, ngày 30/11/2015 UBND Thành phố ban hành Quyết định số 6508/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá khởi điểm. Ngày 29/4/2016, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 2133/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Trong đó: Nhà đầu tư trúng đấu giá là Công ty TNHH Đầu tư và phát triển TCT; Giá trúng đấu giá là 20.700.000 đ/m², tương ứng tổng tiền là 101.844.000.000 đồng.

+ **8.469m²** đất là khuôn viên nhà cao tầng, phía dưới có hầm mở rộng thực hiện tổ chức đấu giá.

Căn cứ Công văn số 185/BQLDA ĐTXD ngày 27/4/2020 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng quận Hoàn Kiếm.

STT	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tầng cao
	Diện tích đất ở xây dựng công trình cao tầng	13.389,0				
1	Diện tích đất ở xây dựng công trình	4.920,0	Đã tổ chức đấu giá			
2	Diện tích đất khuôn viên nhà cao tầng, phía dưới có hầm mở rộng	8.469,0				
	Hầm mở rộng				10.916,10	
-	Diện tích hầm mở rộng (hầm 1)		3.903,7		3.903,70	
-	Diện tích hầm mở rộng (hầm 2)		3.506,2		3.506,20	
-	Diện tích hầm mở rộng (hầm 3)		3.506,2		3.506,20	

3. Đề xuất của UBND quận Hoàn Kiếm.

Ngày 28/5/2020, BQL dự án đầu tư xây dựng có Báo cáo số 238/BQLĐAĐTXD. Trong đó báo cáo:

- Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng: người trúng đấu giá là nhà đầu tư dự án, được dự án nhà nước công nhận quyền sử dụng đất dưới hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian 50 năm (với phần diện tích bãi đỗ xe ngầm) kể từ ngày đơn vị trúng đấu giá hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Quản lý sau đầu tư: Sau khi thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án bãi đỗ xe ngầm và hạ tầng kỹ thuật khuôn viên nhà cao tầng CT-08A, khu nhà ở giãn dân phố cổ, khu đô thị mới Việt Hưng. Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư xây dựng dự án đúng theo quy định của pháp luật và quản lý vận hành toàn bộ các hạng mục công trình bãi đỗ xe ngầm thuộc phạm vi diện tích 8.469m² sau khi hoàn thành đưa vào sử dụng. Đồng thời, theo Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 29/4/2016 của UBND thành phố Hà Nội, đơn vị trúng đấu giá có trách nhiệm sau khi hoàn thành đầu tư dự án “Bãi đỗ xe ngầm và hạ tầng kỹ thuật khuôn viên nhà cao tầng CT-08A” phải bàn giao toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật khuôn viên nhà cao tầng CT-08A (bao gồm cây xanh, sân đường, hệ thống hạ tầng kết nối chung) cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để quản lý vận hành.

4. Thời điểm xác định giá đất: Tháng 5/2020.

C. Phương án do đơn vị tư vấn đề xuất:

Thực hiện theo quy định về xác định giá đất cụ thể, ngày 26/5/2020, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và đầu tư Hà Nội hoàn thành Chứng thư định giá đất số 090520/CT-ĐGD-VVAI đề xuất lựa chọn phương pháp thặng dư là phương pháp chủ đạo... với các chỉ tiêu tính toán cụ thể như sau:

1. Tổng doanh thu phát triển

a. Giá trị phần diện tích đất đất trống, sân đường nội bộ (8.496m²)

Phân chia 50% diện tích để xe máy, 50% diện tích để xe ô tô

Diện tích trồng giữ xe đất trống: 8.469m²;

Giá định tỷ lệ trồng xe theo tháng là 50% và lượt là 50%;

Tính theo giá trồng xe quy định tại Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND Thành phố Hà Nội

Các thông số sử dụng: Số lượt trồng xe: 6 lượt; Số ngày kinh doanh trong năm là: 365 ngày;

Số lượng xe ô tô, xe máy theo lượt lần lượt là: 85 và 706 (chiếc); Số lượng xe ô tô, xe máy theo tháng lần lượt là: 85 và 706 (chiếc)

Hệ số lấp đầy: 85%;

*Doanh thu trồng xe hàng năm: 6.424.122.273 đồng

Chi phí vận hành bằng 5% doanh thu: 321.206.114 đồng;

Thu nhập ròng hàng năm: 6.102.916.159 đồng;

Tỷ suất chiết khấu là: 10,75%

Doanh thu trông giữ xe đất trống theo phương pháp dòng tiền chiết khấu (dòng tiền 50 năm) là: 56.427.009.008 đồng.

b. Giá trị phần diện tích đất phía dưới mặt đất xây dựng hầm (8.496m²)

Phân chia 50% diện tích để xe máy, 50% diện tích để xe ô tô

Diện tích trông giữ xe tầng hầm mở rộng: 10.916,1m²;

Giả định tỷ lệ trông xe theo tháng là 50% và lượt là 50%;

Tính theo giá trông xe quy định tại Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND Thành phố Hà Nội

Các thông số sử dụng: Số lượt trông xe: 6 lượt; Số ngày kinh doanh trong năm là: 365 ngày;

Số lượng xe ô tô, xe máy theo lượt lần lượt là: 109 và 910 (chiếc); Số lượng xe ô tô, xe máy theo tháng lần lượt là: 109 và 910 (chiếc)

Hệ số lấp đầy: 85%;

*Doanh thu hàng năm: 8.762.147.727 đồng

Chi phí vận hành bằng 5% doanh thu : 438.107.386 đồng;

Thu nhập ròng hàng năm: 8.324.040.341 đồng;

Tỷ suất chiết khấu là: 10,75%

Doanh thu trông giữ xe tầng hầm mở rộng theo phương pháp dòng tiền chiết khấu (dòng tiền 50 năm) là: 68.403.979.458 đồng

Tổng doanh thu phát triển là: 133.390.330.648 đồng

2. Tổng chi phí phát triển.

a. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Tham khảo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/1/2020 của Bộ xây dựng về việc công bố Tập suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị từ 20-50ha là: 792.600 đồng/m²;

Chỉ số giá xây dựng Quý III/2019 so với Quý IV/2018 đối với công trình hạ tầng kỹ thuật là 100,46%;

Ta có chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật là: 6.130.280.245 đồng

b. Chi phí xây dựng công trình hầm mở rộng

Tham khảo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/1/2020 của Bộ xây dựng về việc công bố Tập suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018:

Đơn giá xây dựng hầm (3 tầng hầm trông xe) là 13.923.000 đ/m²; hệ số tăng cao với công trình (10-20) tầng là $K1 = 1,01$; hệ số điều chỉnh tầng hầm mở rộng: tỷ lệ diện tích mặt bằng xây dựng tầng hầm/ diện tích mặt bằng xây dựng tầng nổi = 1,72 $\Rightarrow K2 = 0,95$

Chỉ số giá xây dựng Quý III/2019 so với Quý IV/2018 đối với công trình nhà ở từ 9-15 tầng là 100,03% (Phụ lục 6)

Vậy chi phí xây dựng công trình là: 132.611.692.885 đồng

Chi phí kiểm định chất lượng công trình, quan trắc lún nghiêng, đánh giá tác động môi trường... ước tính bằng 1% cho phí xây dựng công trình = 1.326.116.929 đồng

c. Lợi nhuận của nhà đầu tư:

- Lợi nhuận nhà đầu tư tính bằng 14% tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất.

- Lợi nhuận nhà đầu tư tính trên tổng chi phí đầu tư xây dựng: 19.609.532.608 đồng

+ Lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất: $L_{Nb} = 14\% V$.

Tổng lợi nhuận của nhà đầu tư: 19.609.532.608 + 14% V đồng

Tổng chi phí phát triển: 159.677.622.667 + 14% V (đồng)

Giá trị phần diện tích đất sân đường phía dưới có hầm mở rộng : 159.677.622.667 + 14% V (đồng)

Sau khi tính toán doanh thu không đủ bù đắp được chi phí đầu tư ban đầu, do đó, đơn vị tư vấn áp dụng giá đất TMDV (điều chỉnh thời hạn 50 năm) quy định tại QĐ30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội để xác định giá trị khu đất phía dưới có hầm mở rộng, cụ thể đơn giá đất là 9.370.857 đồng/m²

D. Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Căn cứ Khoản 3, Điều 114, Luật Đất đai năm 2013, sau khi nghiên cứu hồ sơ, các tài liệu liên quan và Chứng thư định giá đất số 090520/CT-ĐGD - VVAI ngày 26/5/2020 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và đầu tư Hà Nội, Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 5096/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/6/2020 báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể như sau:

Giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất phần diện tích 8.469m² phía trên là cây xanh, sân vườn, phía dưới xây dựng tầng hầm trên ô CT-08A thuộc dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ để thực hiện bãi đỗ xe ngầm tại khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội do UBND quận Hoàn Kiếm làm đầu tư (thời hạn sử dụng đất 50 năm) là: 9.778.286 đồng/m² (Bằng chữ: Chín triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn, hai trăm tám mươi sáu đồng trên một mét vuông).

E. Ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố.

Ngày 03/7/2020, Sở Tài chính - Cơ quan Thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố có Văn bản số 4303/STC-QLG về việc thẩm định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng phần diện tích 8.469m² đất phía trên là cây xanh, sân vườn, phía dưới xây dựng tầng hầm thuộc ô CT - 08A thuộc dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ để thực hiện bãi đỗ xe ngầm tại khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên. Cụ thể như sau:

Giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất phần diện tích 8.469m² phía trên là cây xanh, sân vườn, phía dưới xây dựng tầng hầm thuộc ô đất CT-08A, dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ để thực hiện bãi đỗ xe ngầm tại khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội do UBND quận Hoàn Kiếm làm đầu tư (thời hạn sử dụng đất 50 năm) (số làm tròn) là: 9.780.000 đồng/m² (*Bằng chữ: Chín triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng trên một mét vuông*). Tương ứng tổng tiền là: 82.826.820.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi hai tỷ, tám trăm hai mươi sáu triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng*).


Từ những nội dung trên, căn cứ hồ sơ, các tài liệu liên quan, Chứng thư định giá đất; trên cơ sở kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Sở Tài chính - Cơ quan Thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố tại Công văn số 4303/STC-QLG ngày 03/7/2020; Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND Thành phố phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất phần diện tích 8.469m² phía trên là cây xanh, sân vườn, phía dưới xây dựng tầng hầm thuộc ô đất CT-08A, dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ để thực hiện bãi đỗ xe ngầm tại khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội do UBND quận Hoàn Kiếm làm chủ đầu tư như sau:

Giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất phần diện tích 8.469m² phía trên là cây xanh, sân vườn, phía dưới xây dựng tầng hầm thuộc ô đất CT-08A, dự án xây dựng khu nhà ở giãn dân phố cổ để thực hiện bãi đỗ xe ngầm tại khu đô thị mới Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội do UBND quận Hoàn Kiếm làm đầu tư (thời hạn sử dụng đất 50 năm) (số làm tròn) là: 9.780.000 đồng/m² (*Bằng chữ: Chín triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng trên một mét vuông*). Tương ứng tổng tiền là: 82.826.820.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi hai tỷ, tám trăm hai mươi sáu triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng*).

Về thời điểm áp dụng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất có hiệu lực là 12 tháng kể từ ngày UBND Thành phố ban hành Quyết định. Trong thời gian hiệu lực, trường hợp giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phổ biến trên thị trường có sự biến động, UBND quận Hoàn Kiếm có trách nhiệm tổng hợp gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, báo cáo UBND Thành phố điều chỉnh theo quy định.

UBND quận Hoàn Kiếm có trách nhiệm: Chỉ thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành mọi điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành; Xây dựng phương án và đảm bảo kết nối hạ tầng phần nổi và phần ngầm với công trình nhà cao tầng và khu vực theo quy định.

Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với các thông tin của tài sản so sánh và số liệu trong phương án tính giá đất cụ thể tại chứng thư thẩm định giá, đảm bảo phù hợp các quy định của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường về phương pháp định giá đất và các tiêu chuẩn thẩm định giá đã được ban hành.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Chủ tịch HĐTĐ giá đất TP (để b/c);
 - Các Sở, ngành: SXD, CT, STC;
 - UBND quận Hoàn Kiếm;
 - UBND quận Long Biên;
 - Lưu: VT, HS, CCQLĐĐ.
- (MHS: 17127.Lê)



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trọng Đông

