UỶ BAN NHÂN DÂN **HUYỆN MINH LONG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số 635 /QĐ-UBND	*Minh Long, ngày 20 tháng 5 năm 2014*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt lại giá sàn và phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư Suối Tía, xã Long Hiệp

CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN HUYỆN MINH LONG

Căn cứ Luật tổ chức HĐND&UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc Ban hành Qui chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 14/2009/QĐ-UBND ngày 16/03/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành qui chế đầu tư và xây dựng khu dân cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 17/2009/QĐ-UBND ngày 25/3/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Qui chế đất giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 09/02/2010 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi đất của UBND xã Long Hiệp, huyện Minh Long giao cho UBND xã Long Hiệp để xây dựng Khu dân cư Suối Tía;

Căn cứ Quyết định số 56/2013/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Qui định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi năm 2014;

Căn cứ Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 07/8/2008 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long về việc giao nhiệm vụ lập dự án đầu tư xây dựng công trình qui hoạch khu dân cư Suối Tía, xã Long Hiệp;

Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 15/4/2009 của Uỷ ban nhân dân huyện Minh Long về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu dân cư Suối Tía, thôn Hai, xã Long Hiệp;

Căn cứ Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 04/9/2009 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình Khu dân cư Suối Tía xã Long Hiệp;

Căn cứ Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng nằm trong vùng quy hoạch dự án: khu dân cư Suối Tía;

Căn cứ Công văn số 147/UBND-TCKH ngày 13/5/2011 của UBND huyện Minh Long về việc cho chủ trương nâng cấp mặt băng khu dân cư Suối Tía, xã Long Hiệp;

Căn cứ Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 02/6/2011 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình: Nâng cấp mặt bằng khu dân cư Suối Tía xã Long Hiệp;

Theo Báo cáo Kết quả thẩm tra số 62/BC-TCKH ngày 16/5/2014 của phòng Tài chính - Kế hoạch huyện,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt lại giá khởi điểm và phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu dân cư Suối Tía, xã Long Hiệp, cụ thể: ***(có Phương án đấu giá kèm theo).***

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện; Trưởng các cơ quan: TC-KH, TN&MT, KT&HT, Trung tâm Quỹ đất, Kho bạc Nhà nước huyện; Cục trưởng Chi cục thuế huyện; Chủ tịch Hội đồng định giá Quyền sử dụng đất khu dân cư Suối Tía xã Long Hiệp; Chủ tịch UBND xã Long Hiệp và các tổ chức, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như điều 3;
- TT. huyện uỷ;
- TT. HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- Các Đ/C trong HĐĐG;
- Lưu VT.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Thuần

UỶ BAN NHÂN DÂN **HUYỆN MINH LONG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

PHƯƠNG ÁN
Đấu giá quyền sử dụng các lô đất còn lại tại
Khu dân cư Suối Tía, xã Long Hiệp
(Kèm theo Quyết định số 635/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2014
của Chủ tịch UBND huyện Minh Long)

PHẦN I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

I/ Những căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc Ban hành Qui chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính Phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 14/2009/QĐ-UBND ngày 16/03/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Qui chế đầu tư và xây dựng khu dân cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 09/02/2010 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi đất của UBND xã Long Hiệp, huyện Minh Long giao cho UBND xã Long Hiệp để xây dựng Khu dân cư Suối Tía;

Căn cứ Chỉ thị số 08/2011/CT-UBND ngày 28/2/2011 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc triển khai thực hiện Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 56/2013/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi năm 2014;

Căn cứ Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 07/8/2008 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long về việc giao nhiệm vụ lập dự án đầu tư xây dựng công trình qui hoạch khu dân cư Suối Tía xã Long Hiệp;

Căn cứ Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 15/4/2009 của Uỷ ban nhân dân huyện Minh Long về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu dân cư Suối Tía, thôn Hai, xã Long Hiệp;

Căn cứ Quyết định số 612/QĐ-UBND ngày 04/9/2009 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình Khu dân cư Suối Tía, xã Long Hiệp;

Căn cứ Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng nằm trong vùng quy hoạch dự án: Khu dân cư Suối Tía, xã Long Hiệp;

Căn cứ Công văn số 147/UBND-TCKH ngày 13/5/2011 của UBND huyện Minh Long về việc cho chủ trương nâng cấp mặt bằng khu dân cư Suối Tía xã Long Hiệp;

Căn cứ Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 02/6/2011 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình: Nâng cấp mặt bằng khu dân cư Suối Tía xã Long Hiệp.

II. Xác định lại giá thành và giá khởi điểm

1. Phân phối quỹ đất:

Theo Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 15/4/2009 của Uỷ ban nhân dân huyện Minh Long về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu dân cư Suối Tía – thôn Hai – xã Long Hiệp, diện tích quy hoạch khu dân cư (phần UBND xã làm chủ đầu tư): 11.982 m^2, Trong đó:

+ Đất ở: 9.078,3 m^2

+ Đất dự phòng: 79 m^2

+ Các loại đất khác (đất giao thông, vỉa hè, thoát nước): 2.824,7 m^2

Trên cơ sở 78 lô (tổng diện tích 9.078,3m^2), số lô đất phê duyệt kỳ này là 32 lô với tổng diện tích là 3.812,6 m^2

2. Xác định lại giá khởi điểm:

Giá khởi điểm được xác định lại để đấu giá trên nguyên tắc:

- Giá khởi điểm để đấu giá bằng hoặc cao hơn giá thành của dự án, để bảo đảm hiệu quả đầu tư Khu dân cư.

- Giá khởi điểm để đấu giá bằng hoặc cao hơn giá đất cùng vị trí và khu vực qui định tại Quyết định số 56/2013/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi năm 2014.

2.1. Xác định chi phí đầu tư bình quân:

a. Tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng:

Theo Quyết định số 1151/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng nằm trong vùng quy hoạch dự án: khu dân cư Suối Tía, thì tổng giá trị bồi thường: 236.736.000 đồng, tính bình quân trên diện tích đất ở 11.982 m^2 của khu dân cư, giá trị bồi thường bình quân: 19.758 đồng/m^2.

b. Tiền đầu tư công trình cơ sở hạ tầng và các chi phí khác:

Tổng chi phí cho đầu tư cơ sở hạ tầng gồm: Chi phí xây dựng, chi phí Ban quản lý, tư vấn giám sát, môi trường,... *(đợt I và đợt II theo các quyết định 612/QĐ-*

UBNd ngày 04/9/2009 và Quyết định số 353/QĐ-UBND ngày 02/6/2011 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long) và các chi phí khác với tổng kinh phí: 1.303.106.000 đồng, tính bình quân trên diện tích đất ở 11.982 m^2, chi phí đầu tư công trình cơ sở hạ tầng bình quân: 108.756 đồng/m^2.

c. Tiền sử dụng đất:

Theo Quyết định số 56/2013/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi năm 2014, thì đối với Khu dân cư Suối Tía xã Long Hiệp được xác định là đất ở nông thôn thuộc khu vực 1, cụ thể như sau:

- Số lô có mặt tiền đường Tỉnh lộ 624 đoạn từ cầu Suối Tía (C.ty Mỹ Yên) đến ngã 3 hết phần đất nhà ông Hùng (Kỷ) thuộc vị trí 1, với mức giá: 350.000 đồng/m^2 có lô số 73.

- Số lô có mặt tiền từ ngã 3 gần cầu Suối Tía nối với tỉnh lộ 624 đến ngã 3 đi cầu Hà Liệt (đường bờ kè Suối Tía) thuộc vị trí 2, với mức giá: 320.000 đồng/m^2 gồm lô số: 01, 02, 03, 04, 05, 09, 47; 60; 61; 62; 63; 64.

- Số lô có mặt tiền từ ngã 3 UBND xã Long Hiệp (nhà ông Đức) đến giáp ngã 3 đường bờ kè Suối Tía thuộc vị trí 2, với mức giá 320.000 đồng/m^2 gồm lô số: 33, 41.

- Số lô có mặt tiền từ ngã 3 đường bờ kè Suối Tía đi qua cầu Mộng Mơ đến hết phần đất nhà Ông Hòa bà Phương (thôn 1) thuộc vị trí 3, với mức giá 250.000 đồng/m^2 gồm lô số: 06, 07.

- Số lô có mặt tiền đường nối Tỉnh lộ 624 đoạn từ ngã 3 Bến xe đến giáp đường bờ kè (đường nội khu dân cư Suối Tía) thuộc vị trí 4 với mức giá 200.000 đồng/m^2 gồm các lô: 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 75, 76, 77, 78.

2.2. Giá chuẩn khởi điểm các lô đất:

Trên cơ sở chi phí đầu tư bình quân của khu dân cư, đồng thời khảo sát giá cả thị trường ở các vị trí, khu vực lân cận có cùng điều kiện, thì giá đất thực tế hơn giá đất theo qui định của UBND tỉnh *(Quyết định số 56/2013/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành Qui định về các loại giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi năm 2014)*, cụ thể như sau:

- Các lô đất ở vị trí 1: Giá thực tế = 1,45 lần giá qui định.
- Các lô đất ở vị trí 2: Giá thực tế = 1,3 lần giá qui định.
- Các lô đất ở vị trí 3: Giá thực tế = 1,2 lần giá qui định.
- Các lô đất ở vị trí 4: Giá thực tế = 1,15 lần giá qui định.

Ta lấy giá này để làm đơn giá chuẩn khởi điểm, như sau:

Trên cơ sở đó tính các hệ số cho các loại đường, mặt diện, hướng ...,

a. Giá khởi điểm của lô đất:

Được xác định công thức: $\mathbf{G_{kđ} = G_{ckđ} \times [(K_1 + K_2 + K_3 + K_4) - 3] \times S}$

Trong đó:

- $G_{kđ}$: Giá khởi điểm của lô đất đấu giá (đồng/lô).

- $G_{ckđ}$: Đơn giá chuẩn khởi điểm của lô đất đấu giá (đồng/m^2).

- S: Diện tích của lô đất (m^2).

- K_1: Hệ số mặt cắt đường:

+ Đường có mặt cắt < 7m K_1 = 1,0

+ Đường có mặt cắt ≥ 7m K_1 = 1,1

- K_2: Hệ số mặt tiền:

+ Lô đất có mặt tiền xoay về hướng tây: K_2 = 1,0

+ Lô đất có mặt tiền xoay về các hướng còn lại: K_2 = 1,1

- K_3: Hệ số nhiều mặt tiền:

+ Lô đất có 02 mặt tiền hướng Đông và Nam: K_3 = 1,0

+ Lô đất có 02 mặt tiền hướng Tây và Nam hoặc Tây và Bắc: K_3= 1,05

+ Lô đất có 02 mặt tiền hướng Đông và Bắc K_3 = 1,1

- K_4: Hệ số chiều rộng(R) mặt tiền của lô đất:

+ Lô đất có chiều rộng: R≤ 6m K_4 = 1,0

+ Lô đất có chiều rộng: 6m<R≤ 7m K_4 = 1,05

+ Lô đất có chiều rộng: 7m<R≤ 8m K_4 = 1,10

+ Lô đất có chiều rộng: R>8m K_4 = 1,15

Riêng những trường hợp lô đất có mặt tiền (chiều rộng) phía trước lớn hơn chiều rộng phía sau thì không áp dụng hệ số chiều rộng kích thước mặt tiền.

Các lô đất thuộc đối tượng chính sách (11 lô) áp dụng theo giá đất qui định của UBND tỉnh *(theo Quyết định số 56/2013/QĐ-UBND ngày 23/12/2013 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc Ban hành qui định về các loại giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi năm 2014)* và tiền chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí đền bù.

b. Giá khởi điểm từng lô đất đấu giá:

Được xác định cụ thể tại bảng tính giá khởi điểm từng lô đất kèm theo.

CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Thuần

GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐẤT PHÂN LÔ KHU DÂN CƯ SUỐI TÍA XÃ LONG HIỆP

(Kèm theo Quyết định số 635/QĐ-UBND ngày 20/5/2014 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long)

STT	Ký hiệu khu đất	Lô số	Diện tích (m2)	Đơn giá SDĐ (m2)	Giá tiền SDĐ từng lô (đồng)	Giá bồi thường bình quân (đồng/m2)	Xây dựng CSHT bình quân (đồng/m2)	Giá chuẩn quy đổi/m2	Giá chuẩn/ m2	Hệ số lô đất				Giá khởi điểm (đồng/lô)
										K1	K2	K3	K4	
A	B	C	1	2	3=(1)x(2)	4	5	(6)=(2)x hệ số k theo quy định	(7)=(4)+(5)+(6)	8	9	10	11	(12)=(1)x[((8)+(9)+(10)+(11))-3]x(7)
1	*D*	*01*	*141*	*320.000*	*45.120.000*	*19.758*	*108.756*	*416.000*	*544.514*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*76.776.000*
2		*02*	*136*	*320.000*	*43.520.000*	*19.758*	*108.756*	*416.000*	*544.514*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*74.054.000*
3		*03*	*111*	*320.000*	*35.520.000*	*19.758*	*108.756*	*416.000*	*544.514*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*60.441.000*
4		*04*	*119,8*	*320.000*	*38.336.000*	*19.758*	*108.756*	*416.000*	*544.514*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*65.233.000*
5		*05*	*122*	*320.000*	*39.040.000*	*19.758*	*108.756*	*416.000*	*544.514*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*66.431.000*
6		06	153,9	250.000	38.475.000	19.758	108.756	300.000	428.514	1,00	1,10	1,00	1,00	72.543.000
7		07	113,9	250.000	28.475.000	19.758	108.756	300.000	428.514	1,00	1,10	1,00	1,00	53.689.000
8		*09*	*110,3*	*320.000*	*35.296.000*	*19.758*	*108.756*	*416.000*	*544.514*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,15*	*60.060.000*
9	B	33	103,3	320.000	33.056.000	19.758	108.756	**416.000**	544.514	1,10	1,10	1,00	1,00	67.498.000
10		41	100	320.000	32.000.000	19.758	108.756	**416.000**	544.514	1,10	1,10	1,00	1,00	65.342.000
11		47	136	320.000	43.520.000	19.758	108.756	416.000	544.514	1,10	1,10	1,10	1,15	107.378.000
12		48	100	200.000	20.000.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,00	1,00	1,05	37.644.000
13		49	104,3	200.000	20.860.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,00	1,00	1,10	41.132.000
14		50	145,6	200.000	29.120.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,00	1,00	1,10	57.420.000
15		*51*	*136,2*	*200.000*	*27.240.000*	*19.758*	*108.756*	*230.000*	*358.514*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,05*	*48.830.000*
16		*52*	*126,8*	*200.000*	*25.360.000*	*19.758*	*108.756*	*230.000*	*358.514*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,05*	*45.460.000*
17		*53*	*117,5*	*200.000*	*23.500.000*	*19.758*	*108.756*	*230.000*	*358.514*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,05*	*42.125.000*
18		*54*	*170,3*	*200.000*	*34.060.000*	*19.758*	*108.756*	*230.000*	*358.514*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,05*	*61.055.000*
19		55	151	200.000	30.200.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,10	1,05	1,15	70.376.000
20		56	111,3	200.000	22.260.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,10	1,00	1,00	43.893.000
21		57	107,1	200.000	21.420.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,10	1,00	1,00	42.237.000
22		58	103	200.000	20.600.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,10	1,00	1,00	40.620.000

23	A	60	122,6	320.000	39.232.000	19.758	108.756	416.000	544.514	1,10	1,10	1,00	1,15	90.123.000
24		61	114,9	320.000	36.768.000	19.758	108.756	416.000	544.514	1,10	1,10	1,00	1,05	78.206.000
25		62	102	320.000	32.640.000	19.758	108.756	416.000	544.514	1,10	1,10	1,00	1,00	66.649.000
26		63	107,7	320.000	34.464.000	19.758	108.756	416.000	544.514	1,10	1,10	1,00	1,00	70.373.000
27		64	113,4	320.000	36.288.000	19.758	108.756	416.000	544.514	1,10	1,10	1,00	1,00	74.097.000
28		73	96,6	350.000	33.810.000	19.758	108.756	507.500	636.014	1,10	1,10	1,00	1,00	73.727.000
29		75	110,3	200.000	22.060.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,00	1,00	1,00	39.544.000
30		76	106,1	200.000	21.220.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,00	1,00	1,00	38.038.000
31		77	101,9	200.000	20.380.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,00	1,00	1,00	36.533.000
32		78	116,8	200.000	23.360.000	19.758	108.756	230.000	358.514	1,00	1,00	1,00	1,00	41.874.000
Cộng			**3.812,6**											**1.909.401.000**

***Ghi chú**: Các lô in nghiêng là các lô để bố trí cho đối tượng chính sách (Theo Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 25/8/2011 của Chủ tịch UBND huyện Minh Long)*