

2217 /TB-SXD

Bình Phước, ngày 17 tháng 7 năm 2023



THÔNG BÁO

Kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021;

Căn cứ Quyết định số 07/2023/QĐ-UBND ngày 08/02/2023 của UBND tỉnh ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng tỉnh Bình Phước;

Căn cứ công văn số 1883/UBND-KT ngày 08/6/2023 của UBND tỉnh về việc giao thẩm định giá nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ.

Theo đề nghị của Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden tại Công văn số 03/2023/PHG-TTr ngày 24/4/2023 về việc đề nghị thẩm định giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng gửi kèm các hồ sơ liên quan, Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước như sau:

I. Thông tin dự án.

- Tên dự án: Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden.
- Địa điểm xây dựng: Phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.
- Quy mô dự án: Diện tích đất 4,0 ha, 600 căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng để bán.

II. Kết quả thẩm định giá bán.

1. Giá bán nhà ở xã hội (567 căn thường): 5.162.995 đồng/m² sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

(Bằng chữ: Năm triệu, một trăm sáu mươi hai nghìn, chín trăm chín mươi lăm đồng trên một mét vuông sàn xây dựng).



2. Giá bán nhà ở xã hội (33 căn góc): 6.252.961 đồng/m² sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

(Bằng chữ: Sáu triệu, hai trăm năm mươi hai nghìn, chín trăm sáu mươi một đồng trên một mét vuông sàn xây dựng).

3. Mức giá trên là mức giá tối đa; chủ đầu tư không bán giá thực tế cao hơn giá thẩm định trên.

(Có biểu giá bán nhà ở xã hội kèm theo)

III. Trách nhiệm của Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden.

1. Ban hành giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng.

2. Giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành được xác định trên cơ sở hồ sơ thiết và dự toán được cơ quan có thẩm quyền thẩm định; hồ sơ thiết kế và dự toán được chủ đầu tư phê duyệt, đã tính đủ các chi phí hợp lý để chủ đầu tư thu hồi vốn.

Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác các số liệu, tài liệu gửi trình thẩm định giá bán, việc sử dụng nguồn vốn vay, các chi phí, lãi đúng quy định, đúng mục đích. Trong quá trình thực hiện, nếu Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden được hưởng ưu đãi vốn vay, nguồn vốn khác và các ưu đãi khác thì phải tổ chức tính toán, xác định lại giá bán để trình Sở Xây dựng thẩm định giảm giá cho đối tượng được thụ hưởng.

3. Chỉ được bán nhà khi đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 63 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13; các nội dung khác thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, Nghị định hướng dẫn thi hành và các quy định pháp luật liên quan.

4. Thực hiện quy định tại Điều 147 của Luật Nhà ở: "... trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp nhà ở mà có nhu cầu bán, cho thuê mua nhà ở đó thì phải giải chấp nhà ở này trước khi ký hợp đồng huy động vốn góp, hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở với khách hàng, trừ trường hợp được bên góp vốn, bên mua, thuê mua nhà ở và bên nhận thế chấp đồng ý", và quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015: "...Trường hợp sau khi Sở Xây dựng có văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhưng chủ đầu tư không bán, cho thuê mua mà thực hiện thế chấp nhà ở này thì việc bán, cho thuê mua nhà ở này sau khi thế chấp chỉ được thực hiện khi có đủ điều kiện và có văn bản thông báo của Sở Xây dựng theo quy định tại điểm này".

5. Thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015: "b) Trước khi thực hiện việc bán, cho thuê, cho thuê mua, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội có trách nhiệm báo cáo bằng văn bản về tổng số căn hộ sẽ bán, cho thuê, cho thuê mua và thời điểm bắt đầu bán, cho thuê, cho thuê mua để Sở Xây dựng biết và kiểm tra...".

6. Trường hợp giá trị quyết toán hoặc kiểm toán (nếu có) xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình thấp hơn giá trị chi phí đầu tư xây dựng công trình trong hồ sơ phương án giá trình thẩm định giá bán thì Công ty TNHH MTV

Phúc Hưng Golden phải tiến hành điều chỉnh giá bán và chịu trách nhiệm giải quyết quyền lợi tương ứng cho khách hàng.

Sở Xây dựng thông báo kết quả thẩm định giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Phúc Hưng, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành để Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (thay b/c);
- Công ty TNHH MTV Phúc Hưng Golden;
- Các Sở: TN&MT, TC;
- Cục Thuế tỉnh;
- Ngân hàng CSXH Bình Phước;
- Lưu VT, P.QLN.(Tạo)

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Xuân Tùng

1-
TY
AT
UN
EN
1-3

THÔNG KÊ DIỆN TÍCH

TT	Nội dung	Giá trị (m2)	Ghi chú
1	Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội	40.095,80	
1.1	Nhà ở xã hội	40.095,80	
2	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội để bán	58.862,81	
2.1	Diện tích sàn nhà ở xã hội (căn thường)	56.201,90	
2.2	Diện tích sàn nhà ở xã hội (căn góc)	2.660,91	

XÁC ĐỊNH TỔNG VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Hệ số	Diễn giải tính toán	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG	G_{XD}		$G+GTGT$	243.488.485.000	221.353.168.182
I	Chi phí xây dựng công trình nhà ở					
1.1	Chi phí xây dựng trước thuế	G		Theo KQTD bản vẽ thi công xây dựng	221.353.168.182	
	Từ mẫu 1 đến mẫu 48, tổng (600 căn)				221.353.168.182	
1.2	Thuế GTGT	GTGT	10	$\%*G$	22.135.316.818	
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	G_{TB}				
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	G_{QLDA}	1,771	$\%*(G+G_{TB}/1,1)*1,1*0,8$	3.449.744.855	3.136.131.687
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ	G_{TV}		$TV1+TV2+TV3$	4.700.034.969	4.272.759.063
4.1	Chi phí lập Báo cáo nghiên cứu khả thi	TV1		Theo KQTD bản vẽ thi công xây dựng	217.558.333	197.780.303
4.2	Chi phí lập thiết kế bản vẽ thi công dự toán	TV2		Theo KQTD bản vẽ thi công xây dựng	780.234.222	709.303.838
4.3	Chi phí giám sát thi công xây dựng	TV3		Theo KQTD bản vẽ thi công xây dựng	3.702.242.414	3.365.674.922
V	CHI PHÍ KHÁC	G_K		$K1+K2+K3+K4+K5$	1.176.475.665	1.083.745.911
5.1	Chi phí bảo hiểm công trình	K1	0,08	$\%*(G)*1,1$	194.790.788	177.082.535
5.2	Lệ phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi	K2		Đã thực hiện	18.324.000	18.324.000
5.3	Chi phí kiểm toán độc lập	K3	0,2831	$\%*(G_{tmdt})*1,1$	825.236.500	750.215.000
5.4	Lệ phí thẩm định thiết kế	K4	0,0639	$\%*G*50\%$	70.722.337	70.722.337
5.5	Lệ phí thẩm định dự toán	K5	0,0609	$\%*G*50\%$	67.402.040	67.402.040
VI	Chi phí dự phòng	G_{dp}		$5\%*(G_{xd}+G_{tb}+G_{qlda}+G_{tv}+G_k)$	12.640.737.024	11.491.579.113
VII	Chi phí lãi vay	G_{lv}		Theo bảng 06	32.336.536.508	32.336.536.508
A	TỔNG CỘNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ	TMBT		$G_{xd}+G_{tb}+G_{qlda}+G_{tv}+G_k+G_{dp}+G_{lv}$	297.792.014.022	273.673.920.464



STT	Hạng mục	Ký hiệu	Hệ số	Diễn giải tính toán	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
B	CHI PHÍ HỢP LÝ KHÁC			Không vượt quá 2% tổng chi phí đầu tư	5.936.885.000	5.397.168.182
	<i>Chi phí dịch vụ bán hàng</i>			<i>Theo hợp đồng</i>	5.936.885.000	5.397.168.182
	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	TM		A+B	303.728.899.022	279.071.088.646

PHỤ LỤC XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

STT	Nội dung	Ký hiệu	Giá trị sau thuế	Cách tính	Ghi chú
1	Diện tích sàn nhà ở xã hội để bán (m2)	S^B	58.862,81	Theo bảng 01	
2	Chi phí xây dựng nhà ở xã hội để bán (đồng)	T_d	279.071.088.646	Theo bảng 02	
3	Phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh nhà ở thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng)	T_{dv}	0		
4	Lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng)	L	27.907.108.865	$T_d * 10\%$	
5	Hệ số điều chỉnh giá bán (căn thường)	K_i	0,90		
6	Giá bán căn thường đã bao gồm thuế (đồng/m2 sàn)	G_i^B	5.162.995	$G^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$	
7	Hệ số điều chỉnh giá bán (căn góc)	K_i	1,09		
8	Giá bán căn góc đã bao gồm thuế (đồng/m2 sàn)	G_i^B	6.252.961	$G^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$	

