

Số: /KL-HĐTĐGNOXH

Bắc Giang, ngày tháng 03 năm 2023

KẾT LUẬN

Về kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội dự án: Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại lô CT1, Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bền vững
EVERGREEN Bắc Giang

Căn cứ Luật Giá ngày 20/6/2012;

Căn cứ Luật Nhà ở 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;

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

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 30/06/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Quy định chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Sở Tài chính Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 51/2021/QĐ-UBND ngày 27/10/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định một số nội dung về đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội không sử dụng vốn nhà nước trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-UBND ngày 4/4/2022 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc thành lập Hội đồng và tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Công văn số 38/2022/CV-EVG ngày 22/11/2022 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang về việc đề nghị thẩm định Giá bán, giá cho thuê NOXH dành cho công nhân tại KĐT mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên; Văn bản số 05/2023/CV-EVG ngày 14/02/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển

bền vững EVERGREEN Bắc Giang về việc bổ sung hồ sơ tài liệu, trong đó có dự toán chi tiết điều chỉnh kèm theo.

Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng thẩm định giá ngày 21/02/2023 Họp thẩm định giá bán, giá cho Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang – Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang; Báo cáo thẩm định giá ngày 15/02/2023 của Tổ giúp việc Hội đồng thẩm định; Chứng thư thẩm định giá số 5540/2022/CT-TĐG/AVC ngày 26/12/2022 của Công ty TNHH định giá Châu Á; Chứng thư số 5540.1/2022/CT-TĐG/AAVC ngày 14/02/2023 và báo cáo thuyết minh thẩm định điều chỉnh giá bán, giá cho thuê NOXH tại thời điểm tháng 02/2023 của Công ty TNHH Hãng định giá và kiểm toán Châu Á;

Căn cứ Thông báo số 92-TB/BCSD ngày 17/03/2023 của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh về việc thông báo ý kiến của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 16/03/2022;

Hội đồng thẩm định giá có văn bản Thông báo về kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang như sau:

1. Mục đích thẩm định giá

Thẩm định giá làm căn cứ để thông báo cho đơn vị giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 02/2023

3. Nguyên tắc, cơ sở thẩm định giá

Hội đồng thẩm định giá làm việc theo nguyên tắc tập thể. Phiên họp thẩm định giá chỉ được tiến hành khi có mặt ít nhất 2/3 số lượng thành viên của Hội đồng thẩm định giá tài sản trở lên tham dự. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá điều hành phiên họp thẩm định giá. Trước khi tiến hành phiên họp thẩm định giá, những thành viên vắng mặt phải có văn bản gửi tới Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá nêu rõ lý do vắng mặt và có ý kiến độc lập của mình về các vấn đề liên quan đến giá thẩm định. Hội đồng thẩm định giá kết luận về giá của tài sản theo ý kiến đa số đã được biểu quyết và thông qua của thành viên Hội đồng có mặt tại phiên họp. Trong trường hợp có ý kiến ngang nhau thì bên có biểu quyết của Chủ tịch Hội đồng là ý kiến quyết định. Thành viên của Hội đồng thẩm định giá có quyền bảo lưu ý kiến của mình nếu không đồng ý với kết luận về giá của tài sản do Hội đồng quyết định; ý kiến bảo lưu đó được ghi vào Biên bản phiên họp thẩm định giá tài sản.

4. Tài sản thẩm định giá

Giá bán, giá cho thuê Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

5. Phương pháp thẩm định giá:

Hội đồng thực hiện theo quy định tại Điều 9, Điều 10 Thông tư số 09/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng, tham khảo giá thị trường theo kết quả báo cáo của Tổ giúp việc và Chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn.

6. Kết quả thẩm định giá

Căn cứ Biên bản thẩm định giá của Hội đồng ngày 21/02/2023, Hội đồng thẩm định giá nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Bắc Giang thống nhất kết luận giá bán, giá cho thuê Nhà ở xã hội dành cho công nhân tại lô CT1 Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang như sau:

a) Giá bán NOXH tối đa: 13.400.000 đồng/m² (*Bằng chữ: Mười ba triệu, bốn trăm nghìn đồng, trên một mét vuông*)

Ghi chú: Giá bán nhà ở xã hội đã bao gồm thuế giá trị gia tăng nhưng chưa bao gồm chi phí bảo trì.

b) Giá cho thuê nhà ở xã hội tối đa: 99.500 đồng/m²/tháng (*Bằng chữ: Chín mươi chín nghìn, năm trăm đồng, trên một mét vuông, trên một tháng*)

Ghi chú: Giá thuê nhà ở xã hội đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì.

Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho việc hỗ trợ đơn giá phù hợp với thu nhập của các hộ gia đình công nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn và theo kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê các dự NOXH trên địa bàn đã được thẩm định giá trước đây đã được các Chủ đầu tư dự án đồng thuận, thực hiện. Đề nghị Nhà đầu tư - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang giảm mức tỷ lệ lợi nhuận định mức của dự án đối với nhà ở xã hội để giảm giá bán, giá cho thuê cho người lao động.

Tại thời điểm thẩm định: Dự án đã và đang được chủ đầu tư triển khai thực hiện thi công xây dựng. Trên cơ sở dự toán đã được Viện KHCN Xây dựng thẩm tra, chủ đầu tư có quyết định phê duyệt dự toán, số liệu, hồ sơ pháp lý và các tài liệu kèm theo cung cấp cho Hội đồng để thẩm định giá bán, giá cho thuê Nhà ở xã hội đảm bảo theo đúng quy định của Pháp luật.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu, hồ sơ pháp lý và các tài liệu kèm theo Công văn số 38/2022/CV-EVG ngày 22/11/2022 và Công văn số 05/2023/CV-EVG ngày 14/02/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang.

Yêu cầu chủ đầu tư thực hiện dự án theo đúng dự toán được phê duyệt và kết quả thẩm định bản vẽ, hồ sơ thiết kế thi công theo đúng kết quả thẩm định, dự toán đã được Viện KHCN Xây dựng thẩm tra, Chủ đầu tư ban hành.

Tổng dự toán do chủ đầu tư cung cấp tại thời điểm tháng 02/2023 đã bao gồm cả chi phí dự phòng và lãi vay. Dự toán trên do đơn vị tư vấn độc lập thẩm tra và được chủ đầu tư phê duyệt, do đó các chủ thể trên chịu trách nhiệm về tính pháp lý số liệu dự toán do các đơn vị lập, thẩm tra, phê duyệt, hồ sơ tài liệu cung cấp cho Hội đồng.

Giá bán, giá cho thuê NOXH được thẩm định trên là giá tối đa chưa phân bổ theo hệ số vị trí căn hộ K. Trên cơ sở đó chủ đầu tư phân bổ hệ số K (nếu có) phù hợp với đặc điểm của dự án nhưng đảm bảo nguyên tắc không vượt giá tối đa để xác định giá bán, giá cho thuê từng căn hộ.

Sau khi dự án hoàn thành được quyết toán, kiểm toán chi phí đầu tư theo quy định, chủ đầu tư căn cứ báo cáo kiểm toán để xây dựng lại giá bán, giá cho thuê phù hợp với chi phí thực tế được kiểm toán. Nếu giá bán, giá cho thuê tính lại thấp hơn thời điểm thẩm định giá bán, giá cho thuê đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư dự án phải ký lại hợp đồng hoặc điều chỉnh bổ sung phụ lục hợp đồng và phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua, người thuê và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Kết quả thẩm định trên chưa bao gồm giá bán NOXH sau thời gian 05 năm cho thuê. Trường hợp chủ đầu tư đề xuất bán lại quỹ NOXH sau thời gian 05 năm cho thuê theo quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở, đề nghị chủ đầu tư xác định lại giá bán nhà ở sau khi giảm trừ phần chi phí khấu hao nhờ ở tương ứng với thời gian thuê, gửi Hội đồng thẩm định trước khi thực hiện.

Hội đồng thông báo kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội để chủ đầu tư - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển bền vững EVERGREEN Bắc Giang làm cơ sở ban hành giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội của dự án theo quy định của pháp luật hiện hành./.

(Kèm theo Biên bản họp của Hội đồng thẩm định giá ngày 21/02/2023)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND(để B/c);
- Các Sở: Xây dựng; KH&ĐT; TN&MT;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND huyện Việt Yên;
- Giám đốc, các PGĐ Sở;
- Thành viên HĐTĐ Giá và Tổ giúp việc;
- Lưu: VT, Phòng QL.G.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG

PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH
Bùi Văn Huy

