

Số: 02 /PA-UBND

Nga Sơn, ngày 20 tháng 4 năm 2017

PHƯƠNG ÁN

**Giá đất Dự án: Khu dân cư đường Từ Thúc (phía Đông sân vận động)
tại thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

- **Tài sản định giá:** Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư đường Từ Thúc (phía Đông sân vận động) tại thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- **Địa điểm định giá:** Đường Từ Thúc (Phía Đông sân vận Động) huyện Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- **Mục đích định giá:** Làm cơ sở báo cáo Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa xem xét thẩm định trình UBND Tỉnh phê duyệt để xác định giá đất cụ thể cho Nhà đầu tư (Liên doanh Công ty cổ phần Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng và Công ty cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Hoàng Long) thực hiện dự án BT (Dự án đầu tư xây dựng mới Trường THCS Chu Văn An và đầu tư xây dựng hoàn chỉnh Trung tâm TDTT huyện Nga Sơn theo hình thức đối tác công tư - hợp đồng BT).

- **Thời điểm định giá:** Tháng năm 2017.

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ ĐỊNH GIÁ

1. Các Văn bản quy phạm Pháp luật:

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/6/2006;
- Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/ 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về phương pháp định giá đất; xây dựng; điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

- Thông tư số 76/2014/TT/-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Quyết định số 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định Bảng giá các đất thời kỳ năm 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Về chủ trương, hồ sơ thực hiện dự án:

- Quyết định số 269/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2017;

- Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 30/3/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc thu hồi đất do UBND thị trấn Nga Sơn quản lý; Giao đất cho liên doanh Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Việt Hưng và Công ty cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Hoàng Long thực hiện dự án Khu dân cư đường Từ Thức (phía Đông sân vận động) tại thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn.

- Hiện trạng khu đất đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trên đất đã có đường giao thông, hệ thống điện, hệ thống mương thoát nước đã đầy đủ.

- Mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết đất ở khu dân cư phía Đông sân vận Động huyện Nga Sơn đã được UBND huyện phê duyệt số 06/QHCT-UBND ngày 16/5/2016.

II. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

1. Về vị trí: Khu đất đầu tư dự án có diện tích đất là 3.361 m², có các vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp: Đường Mai Anh Tuấn;

+ Phía Nam giáp: Đường Hoàng Việt Long;

+ Phía Đông giáp: Đường Từ Thức;

+ Phía Tây giáp: Sân vận động huyện;

- Địa chỉ: Dự án khu dân cư phía Đông sân vận Động huyện (đường Từ Thức) tại thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

- Hình thể: hình chữ nhật.

- Mục đích và thời hạn sử dụng đất: Lô đất được quy hoạch xây dựng khu dân cư phía Đông sân vận Động huyện (đường Từ Thức) tại thị trấn Nga Sơn, huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hoá với thời hạn sử dụng đất lâu dài.

2. Đặc điểm hiện trạng:

- Hiện trạng khu vực Đông sân vận động huyện Nga Sơn, khu đất đã được đầu tư cơ sở hạ tầng đầy đủ:

Phía Bắc giáp đường Mai Anh Tuấn, phía Đông là đường Từ Thức, phía Tây giáp sân vận động huyện, phía Nam giáp đường Hoàng Việt Long.

- Hiện trạng giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Hiện trạng giao thông: Phía Bắc giáp đường Mai Anh Tuấn, phía Nam giáp đường Hoàng Việt Long, phía Đông giáp đường Từ Thức các đường đã được đầu tư cơ sở, hạ tầng đầy đủ phía Tây giáp sân vận Động huyện.

- Hiện trạng vệ sinh môi trường: Trong giới hạn khu vực nghiên cứu không có nguồn gây ô nhiễm ảnh hưởng đến môi trường.

- Hiện trạng cấp nước: Phía Nam khu đất có tuyến ống cấp II D200 chạy dọc theo đường Từ Thức.

- Hiện trạng cấp điện: Trong khu vực có tuyến dân 22KV cấp điện cho các khu dân cư lân cận.

3. Các nội dung chủ yếu về quy hoạch:

3.1. Hình thức tổ chức không gian phương án chọn:

- Công trình nhà ở chủ yếu là nhà ở liền kề tầng cao trung bình (4 -:- 5) tầng, mật độ xây dựng TB100% và 80%.

- Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các lô đất, các công trình kiến trúc đều được bố trí với hướng chính quay về hướng Đông. Tổng hình thể khối kiến trúc toàn bộ khu dân cư được bố trí theo hình chữ nhật, các khối kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao.

3.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- **San nền:** Hệ thống mặt bằng đã san lấp bằng phẳng.

- **Giao thông:** Hệ thống đường giao thông đã được đầu tư có sẵn.

- **Thoát nước:** Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng yêu cầu kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng có sẵn.

- **Cấp điện:** Nguồn điện lấy từ Trạm biến áp hiện có, đáp ứng nhu cầu cấp điện toàn khu.

- **Cấp nước:** Dùng loại ống HDPE được chôn trên vỉa hè, đầu nối từ đường ống D200 trên trục đường Từ Thức kéo dài cho khu vực.

3.3. Đặc điểm của lô đất sau khi Dự án hoàn thành:

Khu đất được chia làm 29 lô, sau khi nghiên cứu hồ sơ, khảo sát thực địa chia thành các nhóm như sau:

*** Lô đất số 01 có 2 mặt tiền với diện tích 135,5 m²:**

- Lô đất số 01 có 2 mặt tiền giáp đường chính là 5,0m có góc vát là 2m, mặt sau giáp sân vận động là 6 m, chiều sau của lô đất giáp mặt tiền là 25 m, diện tích 135,5 m².

*** Lô đất số 02 đến lô số 28 (27 lô), với diện tích 3.037,5 m²**

- Lô đất số 02 đến lô đất số 28 có mặt tiền 27 lô (Bao gồm các lô đất số 02 đến lô 28), các lô đều có mặt tiền là 4,5 m, chiều sau là 25 m, diện tích mỗi lô là 112,5 m².

*** Lô đất số 29 có 2 mặt tiền với diện tích 188m²:**

- Lô đất 29 có 2 mặt tiền; có mặt tiền giáp đường chính là 5,6m có góc vát là 2m, mặt sau giáp sân vận động là 7,6 m, chiều sau giáp mặt tiền của lô đất là 25 m, diện tích 188 m².

III. CƠ SỞ VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ:

Theo Quyết định số 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc quy định Bảng giá các đất thời kỳ năm 2015-2019 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa:

+ Vị trí 1: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với đường, phố, ngõ, đoạn đường có tên trong bảng giá đất;

+ Trường hợp các thửa đất tại khu vực ngã ba, ngã tư giao cắt giữa các đường phố mà có mặt tiếp giáp với hai đường, phố thì được tính hệ số bằng 1,2 giá đất của đường, phố có giá đất cao nhất.

1. Cơ sở định giá: Căn cứ vào mục đích định giá và đặc điểm của tài sản định giá, chọn cơ sở giá trị thị trường và cơ sở giá trị phi thị trường để định giá. Nguyên tắc được sử dụng để định giá là nguyên tắc sử dụng cao nhất và tốt nhất; lợi ích tương lai; thay thế; đóng góp và nguyên tắc cung cầu.

2. Phương pháp định giá: Trên cơ sở định giá, sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp định giá đất thông qua việc phân tích mức giá của các thửa đất trống tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

3. Tình hình kết quả khảo sát, thu thập thông tin:

Việc điều tra khảo sát giá đất, để định giá đất Khu dân cư phía Đông sân vận động huyện Nga Sơn, thị trấn Sơn, huyện Nga Sơn là rất quan trọng nhằm tăng cường công tác quản lý Nhà nước về đất đai, việc chấp hành pháp luật về đất đai đồng thời đảm bảo lợi ích cho Nhà nước, Nhà đầu tư và người sử dụng đất. Tổ điều tra giá đất đã tiến hành điều tra khảo sát thực tế giá đất thị trường tại các hộ chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thuộc các tuyến đường lân cận, liền kề Khu dân cư phía nam chợ mới huyện Nga Sơn, Thị trấn Sơn bằng phương pháp điều tra trực tiếp hộ chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thành công để thu thập thông tin giá đất chuyển nhượng theo mẫu phiếu điều tra in sẵn. Quá trình điều tra thu thập thông tin về giá đất cho thấy độ tin cậy của thông tin tương đối chính xác.

- Kết quả điều tra: Sau khi tổng hợp số phiếu, kết quả điều tra thị trường cho thấy giá đất ở tại khu vực chuyển nhượng như sau:

STT	Tên người sử dụng đất chuyển nhượng	Thông tin thửa đất chuyển nhượng			Tên đường, giới hạn	Giá chuyển nhượng tại thời điểm điều tra (1.000 đ/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng
		Số thửa (Lô đất)	Tờ bản đồ	Diện tích đất ở (m ²)			
1	Trương Xuân Tuấn	26	8	136,9	Đường Từ Thúc, Thị trấn, Nga Sơn	8.554	Năm 2016
2	Mai Huy Thuật	18	8	98,5	Đường Từ Thúc, Thị trấn, Nga Sơn	7.128	Năm 2017
3	Nguyễn Đức Tài	17	8	98,5	Đường Từ Thúc, Thị trấn, Nga Sơn	7.928	Năm 2016
4	Hoàng Thị Thủy	16	8	98,5	Đường Từ Thúc, Thị trấn, Nga Sơn	8.906	Năm 2017
5	Mai Văn Thi	15	8	98,5	Đường Từ Thúc, Thị trấn, Nga Sơn	9.795	Năm 2016
6	Mai Văn Khang	14	8	98,5	Đường Từ Thúc, Thị trấn, Nga Sơn	9.684	Năm 2016
7	Mai Thị Hương	13	8	98,5	Đường Từ Thúc, Thị trấn, Nga Sơn	8.573	Năm 2016
8	Vũ Thị Định	11	8	98,5	Đường Từ Thúc, Thị trấn, Nga Sơn	9.017	Năm 2016

+ Sử dụng phương pháp so sánh giữa giá đất điều tra thị trường với giá đất quy định tại bảng giá đất thời kỳ 2015-2019 trên địa bàn huyện Nga Sơn được UBND tỉnh Thanh Hóa ban hành tại Quyết định số 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014.

STT	Tên đường	Vị trí	Giá đất điều tra 1.000 đ/m ²		Giá đất Tỉnh ban hành (2015- 2019)	So sánh (%) tăng, giảm	Giá đất đề xuất (1.000 đ/m ²)
1	Đường Từ Thức kéo dài, Thị trấn, Nga Sơn	1	Tối đa	7.928	3.200	247,7	7.928
			TB	7.528	3.200	235,2	7.528
			Tối thiểu	7.128	3.200	222,7	7.128
2	Đường Từ Thức kéo dài, Thị trấn, Nga Sơn	1	Tối đa	8.906	3.200	278,3	8.906
			TB	8.461	3.200	264,4	8.461
			Tối thiểu	8.017	3.200	250,5	8.017
3	Đường Từ Thức kéo dài, Thị trấn, Nga Sơn	1	Tối đa	9.795	3.200	306	9.795
			TB	9.406	3.200	293,8	9.573
			Tối thiểu	9.017	3.200	281,7	9.017

IV. ĐỀ XUẤT ĐỊNH GIÁ ĐẤT TẠI KHU DÂN CƯ ĐÔNG SÂN VẬN ĐỘNG HUYỆN NGA SƠN:

Như vậy, từ kết quả điều tra cho thấy thị trường bất động sản của tỉnh Thanh Hóa nói chung và huyện Nga Sơn nói riêng trong thời gian gần đây giá bất động sản có chiều hướng tăng lên, quá trình thu thập thông tin về giao dịch bất động sản gặp rất nhiều thuận lợi, dựa trên kinh nghiệm thực tế và đánh giá tương quan về tài sản, trên cơ sở kết quả điều tra 09 tài sản so sánh, tương đối tương đồng nhất với tài sản định giá về vị trí, giao thông, diện tích, kích thước, yếu tố hạ tầng... để phân tích, so sánh điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

Các yếu tố như vị trí, giao thông, diện tích, kích thước và yếu tố hạ tầng làm ảnh hưởng đến giá trị của lô đất. Mỗi yếu tố đóng góp một tỷ lệ nhất định vào giá trị của lô đất. Vì vậy, dựa trên 09 tài sản so sánh tương đồng với tài sản định giá, phân tích các yếu tố giống và khác nhau giữa TSDG và TSDT, sau đó điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên để đưa ra giá trị của tài sản định giá.

- Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh). Xác định đơn giá đất của tài sản định giá bằng cách lấy bình quân số học của các đơn giá ước tính của thửa đất so sánh sau khi đã điều chỉnh theo tài sản định giá (Theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về phương pháp định giá đất).

Vậy giá đất của tài sản cần định giá tại các vị trí thuộc khu dân cư phía Đông sân vận Động huyện Nga Sơn, như sau:

1. Xác định đơn giá của đất liền kề tại vị trí khu dân cư Đông sân vận Động huyện Nga Sơn:

Diện tích các lô đất cụ thể:

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Mặt tiền	Vị trí lô đất	Hệ số, vị trí	Dự thảo định giá tài sản
I	Lô đất có 2 mặt tiền (02 lô)		323,5				
1	Lô 1	Đất ở đô thị	135,5	5,0	Vị trí 1: Mặt đường Từ Thức và mặt đường Hoàng Việt Long	1,1	8.554.667
1	Lô 29	Đất ở đô thị	188	6,7	Vị trí 1: Mặt đường Từ Thức và mặt đường Mai Anh Tuấn	1,1	14.421.333
II	Lô đất có 1 mặt tiền (27 lô)		3.037,5				
1	Lô 2	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.128.889
2	Lô 3	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.128.889
3	Lô 4	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.128.889
4	Lô 5	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.128.889
5	Lô 6	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.217.778
6	Lô 7	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.306.667
7	Lô 8	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.395.556
8	Lô 9	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.484.444
9	Lô 10	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.573.333
10	Lô 11	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.662.222
11	Lô 12	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.751.111
12	Lô 13	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.840.000
13	Lô 14	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	7.928.889
14	Lô 15	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	8.017.778
15	Lô 16	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	8.106.667
16	Lô 17	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	8.195.556
17	Lô 18	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thức	1,1	8.284.444

18	Lô 19	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thúc	1,1	8.373.333
19	Lô 20	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thúc	1,1	8.462.222
20	Lô 21	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thúc	1,1	8.906.667
21	Lô 22	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thúc	1,1	9.351.111
22	Lô 23	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thúc	1,1	9.795.556
23	Lô 24	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thúc	1,1	10.240.000
24	Lô 25	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thúc	1,1	10.684.444
25	Lô 26	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thúc	1,1	11.128.889
26	Lô 27	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thúc	1,1	11.573.333
27	Lô 28	Đất ở đô thị	112,5	4,5	Vị trí 1: Đường Từ Thúc	1,1	12.017.778
Tổng cộng:			3.361				29.724.368.000

2. Tổng giá trị phát triển của dự án (Bao gồm chi phí quy hoạch chi tiết khu dân cư tỷ lệ 1/500):

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về phương pháp định giá đất; xây dựng; điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể.

- Tổng giá trị phát triển của dự án (Bao gồm chi phí quy hoạch chi tiết khu dân cư tỷ lệ 1/500) = *Tổng doanh thu phát triển dự án quy về hiện tại - Tổng chi phí quy hoạch chi tiết khu dân cư tỷ lệ 1/500. Suy ra ta có:*

Tổng giá trị phát triển của dự án (Bao gồm chi phí quy hoạch chi tiết khu dân cư tỷ lệ 1/500) = 29.724.368.000đ – 29.000.000đ = 29.695.368.000đồng

Vậy, tổng giá trị tiền thu sử dụng đất của Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông sân vận Động, huyện Nga Sơn là 29.695.368.000 đ

V. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ:

Qua khảo sát vị trí khu đất, căn cứ vào việc phân tích thị trường và động thái của người mua tiềm năng, với phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, kết quả dự thảo định giá như sau:

- Tổng giá trị tiền thu sử dụng đất của Khu dân cư phía Đông sân vận Động huyện Nga Sơn là: 29.695.368.000 đ).

(*Bằng chữ: Hai chín tỷ, sáu trăm chín lăm triệu, ba trăm sáu tám nghìn đồng*).

Giá đất để xác định tiền thu sử dụng đất phải nộp khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư phía Đông sân vận Động huyện Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa:

$$\begin{aligned}
 \text{Giá đất để xác định tiền thu sử dụng đất} &= \frac{\text{Tổng giá trị tiền thu sử dụng đất}}{\text{Diện tích đất}} \times 100\% \\
 &= \frac{29.695.368.000}{3.361} \times 100\% \\
 &= 8.835.277 \text{ đồng/m}^2.
 \end{aligned}$$

(Làm tròn: 8.835.000đồng/m²)

(Bằng chữ: Tám triệu, tám trăm ba trăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Để có cơ sở thực hiện giá trị quyền sử dụng đất cho Nhà đầu tư (Liên doanh Công ty cổ phần Tư vấn và Xây dựng Việt Hưng và Công ty cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Hoàng Long) thực hiện dự án BT (Dự án đầu tư xây dựng mới Trường THCS Chu Văn An và đầu tư xây dựng hoàn chỉnh Trung tâm TDTT huyện Nga Sơn theo hình thức đối tác công tư(hợp đồng BT) đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1313/QĐ-UBND ngày 15/4/2016) bằng giá trị quyền sử dụng đất Khu dân cư đường Từ Thức (phía Đông sân vận Động) huyện Nga Sơn theo quy định.

UBND huyện Nga Sơn báo cáo Phương án giá đất đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét trình UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt giá đất ở (giá đất cụ thể) tại Khu dân cư đường Từ Thức (phía Đông sân vận Động) huyện Nga Sơn. *ƯY*

Nơi nhận:

- UBND Tỉnh (b/c);
- Sở TN&MT (b/c);
- Thường trực Huyện ủy, HĐND huyện (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND huyện;
- Các phòng, ban UBND huyện;
- Lưu: VT, TNMT *ƯY*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



[Signature]
Bùi Đình Cam

PHỤ LỤC 01: TỔNG HỢP ĐẶC ĐIỂM CÁC LÔ ĐẤT CỦA DỰ ÁN.

(Kèm theo Phương án định giá đất Dự án: Khu dân cư phía Đông sân vận Động huyện Nga Sơn

Số: 02 ngày 20 tháng 4 năm 2017, của UBND huyện Nga Sơn)

TT	Ký hiệu	Loại đất	Diện tích đất (m2)	Mặt tiền	Vị trí lô đất	Hệ số vị trí	Vị trí	Dự thảo định giá tài sản (đồng/m2)
I		Lô đất 2 mặt tiền (02 lô)	323.50					
1	Lô 01	Đất ở đô thị	135.50	5.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc và đường Hoàng Việt Long	1.1	Vị trí 1 đường Từ Thúc và đường Hoàng Việt Long	8,554,667
2	Lô 29	Đất ở đô thị	188	5.6	Vị trí 1 đường Từ Thúc và đường Mai Anh Tuấn	1.1	Vị trí 1 đường Từ Thúc và đường Mai Anh Tuấn	14,421,333
II		Lô đất một mặt tiền (27 lô)	3037.5					
1	Lô 02	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,128,889
2	Lô 03	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,128,889
3	Lô 04	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,128,889
4	Lô 05	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,128,889
5	Lô 06	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,217,778
6	Lô 07	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,306,667
7	Lô 08	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,395,556
8	Lô 09	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,484,444
9	Lô 10	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,573,333
10	Lô 11	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,662,222
11	Lô 12	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,751,111
12	Lô 13	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,840,000
13	Lô 14	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	7,928,889
14	Lô 15	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	8,017,778
15	Lô 16	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	8,106,667

16	Lô 17	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	8,195,556
17	Lô 18	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	8,284,444
18	Lô 19	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	8,373,333
19	Lô 20	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	8,462,222
20	Lô 21	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	8,906,667
21	Lô 22	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	9,351,111
22	Lô 23	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	9,795,556
23	Lô 24	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	10,240,000
24	Lô 25	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	10,684,444
25	Lô 26	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	11,128,889
26	Lô 27	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	11,573,332
27	Lô 28	Đất ở đô thị	112.5	4.5	Vị trí 1 đường Từ Thúc	1.0	Vị trí 1 đường Từ Thúc	12,017,778
Tổng cộng:			3.361					

PHỤ LỤC 02: DOANH THU PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

(Kèm theo Phương án định giá đất Dự án: Khu dân cư phía Đông sân vận Động huyện Nga Sơn

Số: ngày tháng 4 năm 2017, của UBND huyện Nga Sơn)

TT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	Mặt tiền	Diện tích đất (m2)	Hệ số vị trí	Đơn giá đất đồng/m2 (VNĐ)	Thành tiền (đồng/lô)	Ghi chú
I		Lô đất 2 mặt tiền (02 lô)		323.50			3,870,367,983	
1	Lô 01	Đất ở đô thị	5.0	135.50	1.10	8,554,667	1,159,157,379	
2	Lô 29	Đất ở đô thị	5.6	188	1.10	14,421,333	2,711,210,604	
II		Lô đất 1 mặt tiền (27 lô)		3,037.50			25,853,999,963	
1	Lô 02	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,128,889	802,000,013	
2	Lô 03	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,128,889	802,000,013	
3	Lô 04	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,128,889	802,000,013	
4	Lô 05	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,128,889	802,000,013	
5	Lô 06	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,217,778	812,000,025	
6	Lô 07	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,306,667	822,000,038	
7	Lô 08	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,395,556	832,000,050	
8	Lô 09	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,484,444	841,999,950	
9	Lô 10	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,573,333	851,999,963	
10	Lô 11	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,662,222	861,999,975	
11	Lô 12	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,751,111	871,999,988	
12	Lô 13	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,840,000	882,000,000	
13	Lô 14	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	7,928,889	892,000,013	
14	Lô 15	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	8,017,778	902,000,025	
15	Lô 16	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	8,106,667	912,000,038	
16	Lô 17	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	8,195,556	922,000,050	
17	Lô 18	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	8,284,444	931,999,950	
18	Lô 19	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	8,373,333	941,999,963	
19	Lô 20	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	8,462,222	951,999,975	
20	Lô 21	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	8,906,667	1,002,000,038	
21	Lô 22	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	9,351,111	1,051,999,988	
22	Lô 23	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	9,795,556	1,102,000,050	
23	Lô 24	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	10,240,000	1,152,000,000	
24	Lô 25	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	10,684,444	1,201,999,950	
25	Lô 26	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	11,128,889	1,252,000,013	
26	Lô 27	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	11,573,332	1,301,999,850	
27	Lô 28	Đất ở đô thị	4.5	112.5	1.0	12,017,778	1,352,000,025	
Tổng cộng:				3,361			29,724,367,945	

204