

Số: 567 /PA-UBND

Bỉm Sơn, ngày 10 tháng 6 năm 2017

PHƯƠNG ÁN

**Giá đất Dự án: Khu dân cư Đông Quốc lộ 1A- Khu phố 4,
phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa**

- **Tài sản định giá:** Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Đông Quốc lộ 1A- khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- **Địa điểm định giá:** Phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm 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 tiền sử dụng đất theo quy định.
- **Thời điểm định giá:** Tháng 11 năm 2016.

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 706/QĐ-UBND ngày 02/3/2016 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư năm 2016 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá;

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quang công trình Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đông Quốc lộ 1A - khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn do Công ty TNHH tư vấn thiết kế kiến trúc- quy hoạch Q&C được Sở Xây dựng Thanh Hóa thỏa thuận tại Văn bản số 5651/SXD-QH ngày 04/10/2016 và UBND Thị xã Bỉm Sơn phê duyệt ngày 05/10/2016;

- Bản thuyết minh tổng hợp điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đông Quốc lộ 1A- khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, Thanh Hóa.

- Bản giới thiệu tóm tắt và khái toán tổng mức đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, thuộc khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá do UBND thị xã Bỉm Sơn lập;

- Khái toán Phương án bồi thường hỗ trợ và tái định cư GPMB dự án Khu dân cư Đông Quốc lộ 1A- khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá số 2128/PA-HĐBT ngày 18/10/2016 của Hội đồng BTGPMB thị xã Bỉm Sơn;

- Bản đồ quy hoạch chi tiết dự án xây dựng hạ tầng Khu dân cư Đông Quốc lộ 1A- khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

II. ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

1. Về vị trí: Khu đất đầu tư dự án có diện tích đất là 27.555,19m², có các vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư (đường Trần Hưng Đạo);

+ Phía Nam giáp: Đường Lý Thái Tổ QH;

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp: Đường Nguyễn Trãi (Quốc lộ 1A).

- Địa chỉ: Dự án nằm phía Đông Quốc lộ 1A, khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

- Hình thể: Tương đối phức tạp do các lô đất giải phóng mặt bằng ghép lại.

- Mục đích và thời hạn sử dụng đất: Lô đất được quy hoạch xây dựng khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A - khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa với thời hạn giao đất ở lâu dài.

2. Đặc điểm hiện trạng:

- Hiện trạng dân cư và các công trình kiến trúc:

Phía Bắc và phía Đông khu vực nghiên cứu là các công trình nhà ở hiện trạng, phía Tây và phía Nam khu đất nghiên cứu tiếp giáp với đường giao thông.

- Hiện trạng giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Hiện trạng giao thông: Phía Tây khu đất giáp Quốc lộ 1A, đường phía Nam khu đất là đường Lý Thái Tổ.

- Hiện trạng thoát nước mặt: Phía Tây khu đất dọc Quốc lộ 1A có tuyến

rãnh xây B1000 x 1000mm, thoát nước cho khu vực phía bắc về suối Sòng; Phía Nam khu đất dọc hai bên đường Lý Thái Tổ có tuyến rãnh xây B400 x B600mm và mương đất M2000 x 500mm thu nước về phía Đông khu đất đổ vào rãnh B1000 x 1000 dọc theo Quốc lộ 1A sau đó thoát về suối Sòng.

- 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 Tây khu đất có tuyến ống cấp II D200 chạy dọc theo Quốc lộ 1A.

- 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 (3 -:- 5) tầng, mật độ xây dựng TB100% và 80%, hệ số sử dụng đất 4,0 và 3,2 lần.

- Tuân thủ các quan điểm tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các lô phố, các công trình kiến trúc đều được bố trí với hướng chính quay về hướng Tây Nam - Đông Bắc, vì vậy các công trình kiến trúc cụ thể tránh được sự ảnh hưởng của thời tiết vào mùa hè. Tổng hình thể khối kiến trúc toàn bộ khu dân cư được chú trọng đặc biệt, các khối kiến trúc được phát triển từ thấp lên cao.

3.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- **San nền:** Giải pháp thiết kế là san nền dốc từ trong lô đất ra các tuyến đường chạy bao quanh với độ dốc san nền nhỏ nhất là $i = 1,0\%$. Hướng dốc chung của toàn bộ khu vực theo hướng Bắc - Nam và Tây - Đông; Cao độ san nền cao nhất: + 15,10m; Cao độ san nền thấp nhất: + 12,08m; Cao độ san nền trung bình: + 13,95m.

- **Giao thông:** Đường Nguyễn Trãi (Quốc lộ 1A): chạy dọc theo ranh giới phía tây khu đất mặt cắt rộng: 36,0m; Đường khu vực và nội khu: Gồm tuyến đường Lý Thái Tổ có mặt cắt là 18,5m và các tuyến đường dân cư có mặt cắt từ 9,5m đến 17,5m.

- **Thoát nước:** Mạng lưới phân tán để giảm kích thước đường cống. Hệ thống thoát nước sử dụng mương xây gạch B400 x 600. Độ dốc dọc cống lấy tối thiểu là 0,3%, Giếng thu kiểu trực tiếp có khoảng cách (30 -:- 60)m. Hệ thống thoát nước đảm bảo đầy đủ, đồng bộ từ tuyến thoát nước đến ga thu, giếng thăm đúng yêu cầu kỹ thuật.

- **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 Trần Hưng Đạo để cấp nước cho khu vực.

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

Khu đất đất được chia làm 103 lô, sau khi nghiên cứu hồ sơ, khảo sát thực địa chia thành các nhóm như sau:

* **Lô LK- A1 (46 lô) với diện tích 4194,87m²:**

- Lô đất 02 mặt tiền: 04 lô (Bao gồm lô NLK-01, NLK-21, NLK- 26 và NLK- 46) có mặt tiền từ 5,0m –6,0m, diện tích từ $94,2m^2$ – $106,0m^2$.

- Lô đất 01 mặt tiền: 42 lô (Bao gồm các lô đất từ lô NLK-02 đến NLK- 20 NLK-22 đến NLK-45), các lô đều có mặt tiền là 5m, diện tích từ $75,0m^2$ – $103,4m^2$.

* **Lô LK- A2 (56lô) với diện tích $4678,48m^2$:**

- Lô đất 02 mặt tiền: 04 lô (NLK-A2)(Bao gồm lô NLK- 47, NLK- 52, NLK- 74 và NLK- 79, có mặt tiền là 5,0m- 6,0m và có diện tích là $83,36m^2$ - $115,2m^2$ (*Dự kiến dành 2 lô NLK- 74 và NLK- 79 để bố trí tái định cư*);

- Lô đất 01 mặt tiền: 52 lô , có mặt tiền 5,0m, diện tích từ $73,86m^2$ - $107,0m^2$.

* **Lô LK- A3 (01 lô) với diện tích $334,7m^2$, có mặt tiền 18,1m.**

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;

+ Vị trí 2: Áp dụng đối với thửa đất có ít nhất một mặt giáp với ngõ không có tên trong bảng giá đất, có mặt cắt ngõ (là mặt cắt nhỏ nhất tính từ đường, phố tới vị trí thửa đất) từ 3,0 m trở lên; hệ số bằng 0,8 so với vị trí 1;

+ 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 Quốc lộ 1A, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm 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 Đông Quốc lộ 1A khu phố 4, phường Bắc 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	Tờ bản đồ địa chính xác lập năm 2011	Diện tích đất ở (m ²)			
1	Nguyễn Văn Tường	11	184	185,4	Đường Nguyễn Trãi (Quốc lộ 1A): Đoạn từ ngã ba đường Lý Thái Tổ đến đường sắt vào ga công nghiệp Bim Sơn khu phố 4;3 phường Bắc Sơn, TX Bim Sơn	5.400.	T7/2016
2	Lê Đình Cát Bùi Thị Hoa	24	184	45	Đường Nguyễn Trãi (Quốc lộ 1A): Đoạn từ ngã ba đường Lý Thái Tổ đến đường sắt vào ga công nghiệp Bim Sơn khu phố 4;3 phường Bắc Sơn, TX Bim Sơn	5.000.	T10/2015
3	Trần Đức Hậu Đặng Thị Nhị	4	157	46,8	Đường Trần Hưng Đạo đoạn từ thửa 12 tờ bản đồ số 175 và thửa 144 tờ bản đồ số 165 đến trạm Bơm nước (thửa 13,22 tờ bản đồ số 152) Khu phố 4,5, P.Bắc Sơn	3.250.	T3/2016
4	Trịnh Hoàn Hùng Tôn Thị Hoa	44	165	100	Đường Trần Hưng Đạo đoạn từ thửa 12 tờ bản đồ số 175 và thửa 144 tờ bản đồ số 165 đến trạm Bơm nước (thửa 13,22 tờ bản đồ số 152) Khu phố 4,5, P.Bắc Sơn	3.550	T2/2016

5	Mai Văn Xô Nguyễn Thị Nga	35	176	50	Đường Lý Thái Tổ đoạn từ thửa số 19 tờ bản đồ số 184 và thửa 144 tờ bản đồ số 175 đến thửa 95,118 tờ bản đồ số 166 Khu phố 4,5, P.Bắc Sơn	3.350	T1/2016
6	Mai Thị Thận	61	176	180	Đường Lý Thái Tổ đoạn từ thửa số 19 tờ bản đồ số 184 và thửa 144 tờ bản đồ số 175 đến thửa 95,118 tờ bản đồ số 166 Khu phố 4,5, P.Bắc Sơn	3.650	T8/2016
7	Mai Xuân Tinh Mai Thị Thu	68	175	50	Đường Trần Quang Khải từ sau Hưng Đạo thửa số 23,36 tờ bản đồ số 175 đến giáp đường Lý Thái Tổ (thửa số 108,114 tờ bản đồ số 175) Khu phố 4, P.Bắc Sơn.	3.080	T9/2016
8	Dương Thị Hiền Đặng Hoàng Đông	72	175	90	Đường Trần Quang Khải từ sau Hưng Đạo thửa số 23,36 tờ bản đồ số 175 đến giáp đường Lý Thái Tổ (thửa số 108,114 tờ bản đồ số 175) Khu phố 4, P.Bắc Sơn.	2.920	T10/2014

+ 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 thị xã Bắc 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		Giá đất Tỉnh ban hành (2015-2019)	So sánh (%) tăng, giảm	Giá đất đề xuất (1.000 đ/m ²)
			Tối đa	Tối thiểu			
1	Đường Nguyễn Trãi (Quốc lộ 1A): Đoạn từ phía Bắc Khu tái định cư Bắc Sơn đến ngã ba đường Lý Thái Tổ khu phố	1	Tối đa	5.400	5.200.	3,85	5.400
			TB	5.200	5.200	0	5200
			Tối thiểu	500	5200	- 3,85	5.000

	4; 6 phường Bắc Sơn.						
2	Đường Lý Thái Tổ: Đoạn từ đường Nguyễn Trãi (thửa đất số 12, mảnh BĐ số 184) đến thửa số 8 mảnh Bản đồ số 184 khu phố 4)	1	Tối đa	3.650	2.300.	58,71	3.650
			TB	3.500	2.300	52,17	3.500
			Tối thiểu	3.350	2.300	45,65	3.350
3	Đường Trần Quang Khải: Từ sau lô 1 đường Trần Hưng Đạo (thửa số 23,36 mảnh Bản đồ 175) đến giáp đường Lý Thái Tổ (thửa 108,114; mảnh bản đồ 175) khu phố 4, phường Bắc Sơn.	1	Tối đa	3.080	2.000	54,0	3.080
			TB	3.000	2.000	50,0	3.000
			Tối thiểu	2.920	2.000	46,0	2.920
4	Đường Trần Hưng Đạo đoạn từ thửa 12 tờ bản đồ số 175 và thửa 144 tờ bản đồ số 165 đến trạm Bơm nước (thửa 13,22 tờ bản đồ số 152) Khu phố 4,5, P.Bắc Sơn	1	Tối đa	3.550	3.000.	18,33	3.550
			TB	3.400	3.000	13,33	3.400
			Tối thiểu	3.250	3.000	8,33	3.250

IV. ĐỀ XUẤT ĐỊNH GIÁ ĐẤT TẠI KHU DÂN CƯ ĐÔNG QUỐC LỘ 1A:

Như vậy, từ kết quả điều tra cho thấy thị trường bất động sản của tỉnh Thanh Hóa nói chung và thị xã Bỉm Sơn nói riêng trong thời gian gần đây trầm lắng và ít giao dịch, quá trình thu thập thông tin về giao dịch bất động sản gặp không ít khó khăn, dựa trên kinh nghiệm thực tế và đánh giá tương quan về tài sản, trên cơ sở kết quả điều tra 08 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 08 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 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 Quốc Lộ 1A- Khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn, như sau:

1. Xác định đơn giá của đất liền kề tại vị trí khu dân cư Đông Quốc lộ 1A:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Tổng số lô đất quy hoạch sử dụng đất gồm 103 lô, diện tích 9208,05m. Trong đó: có 02 lô (NLK-74 và NLK-79), diện tích 198,56m² để bố trí tái định cư khi thực hiện GPMB Dự án và 101 lô diện tích 9009,49m² thuộc các lô đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất (gồm 100 lô đất ở đô thị và 01 lô đất dịch vụ thương mại). Diện tích các lô cụ thể:

TT	KÝ HIỆU	LOẠI ĐẤT	Diện tích đất (m2)	Mặt tiền	Vị trí lô đất	Hệ số vị trí	Dự thảo định giá tài sản
I	Lô NLK- A1						
	<i>Lô đất 2 mặt tiền (04 lô)</i>		<i>398,67</i>				
1	A1	NLK-01	96.72	5,0	Vị trí 1 đường Quốc lộ 1A	1,2	6.200.000
2	A1	NLK-21	94.2	10,5	Vị trí 1 đường Quốc lộ 1A	1,2	6.200.000
3	A1	NLK-26	106.0	5,0	Vị trí 1 tuyến đường N3	1,2	3.500.000
4	A1	NLK-46	101.75	6,0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,2	3.600.000
	<i>Lô đất một mặt tiền (42 lô)</i>		<i>3796.2</i>				
5	A1	NLK-02 đến NLK-20	1900	5.0	Vị trí 1 đường Quốc lộ 1A	1,0	5.200.000
6	A1	NLK-22	77,2	5.5	Vị trí 1 đường N3	1,0	3.000.000
7	A1	NLK-23	90,8	5.0	Vị trí 1 đường N3	1,0	3.000.000

8	A1	NLK-24	84,6	5.0	Vị trí 1 đường N3	1,0	3.300.000
9	A1	NLK-25	103,4	5.0		1,0	3.300.000
10	A1	NLK-27	75	5.0	Vị trí 1 đường N2	1,0	3.200.000
11	A1	NLK-28 đến NLK-43	1280	5.0	Vị trí 1 đường N2	1,0	3.200.000
12	A1	NLK-44	93,9	5.0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,0	3.500.000
13	A1	NLK-45	91,3	5.0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1,0	3.500.000
II	Lô LK- A2						
	Lô đất 2 mặt tiền (04 lô)		385.34			1.0	
1	A2	NLK-47	102.1	5.0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1.2	3.500.000
2	A2	NLK-52	84.68	5.0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1.2	3.500.000
3	A2	NLK-74 (TĐC)	83.36	6.0	Vị trí 1 đường N3	1.2	Bố trí TĐC
4	A2	NLK-79 (TĐC)	115.2	5.0	Vị trí 1 đường N3	1.2	Bố trí TĐC
	Lô đất một mặt tiền (52 lô)		4.293,14			1.0	
5	A2	NLK-48	102,3	5.0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1.0	3.400.000
6	A2	NLK-49	99,73	5.0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1.0	3.400.000
7	A2	NLK-50	99,17	5.0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1.0	3.400.000
8	A2	NLK-51	94,6	5.0	Vị trí 1 đường Lý Thái Tổ	1.0	3.400.000
9	A2	NLK-53 đến NLK-73	1680	5.0	Vị trí 1 đường N2	1.0	3.200.000
10	A2	NLK-75	88	5.0	Vị trí 1 đường N3	1.0	3.200.000
11	A2	NLK-76	107	5.0	Vị trí 1 đường N3	1.0	3.200.000
12	A2	NLK-77	90,6	5.0	Vị trí 1 đường N3	1.0	3.200.000
13	A2	NLK-78	98,5	5.0	Vị trí 1 đường N3	1.0	3.200.000
14	A2	NLK-80	84,8	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000

15	A2	NLK-81	85,7	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
16	A2	NLK-82	85,5	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
17	A2	NLK-83	85,8	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
18	A2	NLK-84	84,13	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
19	A2	NLK-85	83,43	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
20	A2	NLK-86	82,74	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
21	A2	NLK-87	82,04	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
22	A2	NLK-88	81,35	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
23	A2	NLK-89	80,65	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
24	A2	NLK-90	79,96	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
25	A2	NLK-91	79,26	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
26	A2	NLK-92	78,57	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
27	A2	NLK-93	77,87	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
28	A2	NLK-94	77,17	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
29	A2	NLK-95	76,48	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
30	A2	NLK-96	75,78	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
31	A2	NLK-97	75,09	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
32	A2	NLK-98	76,89	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
33	A2	NLK-99	76,16	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
34	A2	NLK-100	75,39	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
35	A2	NLK-101	74,62	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
36	A2	NLK-102	73,86	5.0	Vị trí 1 đường N1	1.0	3.000.000
III	A3	Lô liên kê	334,7				
		Lô liên kê một mặt tiền (01 lô)	334,7				
01	A3	DCTM-01	334,7	18,1	Vị trí 1 đường Quốc lộ 1A	1.0	2.500.000
		TỔNG CỘNG:	9009,49				33.616.058.000

2. Tổng giá trị phát triển của dự án (Bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng):

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 giải phóng mặt bằng) = Tổng doanh thu phát triển dự án quy về hiện tại - Tổng chi phí phát triển của dự án quy về hiện tại. Suy ra ta có:

Tổng giá trị phát triển của dự án (Bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng) = 33.616.058.000đ - 12.800.000.000đ = **20.816.058.000đ**.

Vậy, tổng giá trị tiền thu sử dụng đất của Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn là **20.816.058.000đ**.

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 Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn là: **20.816.058.000đ**.

(Bằng chữ: Hai mươi tỷ tám trăm mười sáu triệu không trăm năm mươi tám nghìn đồng chẵn).

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 Quốc lộ 1A, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa:

$$\begin{aligned} \text{Giá đất để xác định tiền thu sử dụng đất} &= \frac{\text{Tổng giá trị tiền thu sử dụng đất}}{\text{Diện tích đất}} \times 100\% \\ &= \frac{20.816.058.000}{9208,08} \times 100\% \\ &= 2.260.636 \text{đồng/m}^2. \end{aligned}$$

(Làm tròn: **2.260.000đồng/m²**)

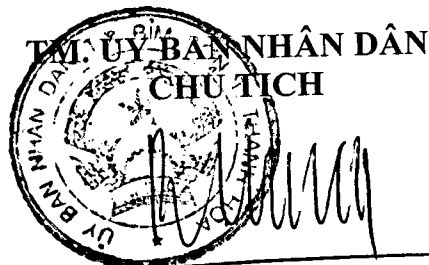
(Bằng chữ: Hai triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng trên một mét vuông).

Để có cơ sở thực hiện giá trị quyền sử dụng đất nộp vào ngân sách Nhà nước đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn theo quy định. UBND thị xã Bim Sơn báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét trình UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt giá đất ở tại Khu dân cư phía Đông Quốc lộ 1A, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn.

Phương án này thay thế Phương án số 78/PA-UBND ngày 16/01/2017 của UBND thị xã Bim Sơn. / *ms*

Nơi nhận:

- UBND Tỉnh (b/c);
- Sở TN&MT (b/c);
- Lưu: VT, TNMT.



Bùi Huy Hùng