

Số: 380/BC-STNMT

Hung Yên, ngày 09 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO

**Về việc xem xét tháo gỡ khó khăn, vướng mắc tại một số dự án
trên địa bàn huyện Văn Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
Số: 94/14	
Ngày: 21/8/2019	
Chuyên: Thủ tục	
Loại hồ sơ:	

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Đ. C. N. C. (C. N. C. hợp)
OK - C. N. C. (C. N. C. hợp)
C. N. C. (C. N. C. hợp)
C. N. C. (C. N. C. hợp)

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 1910/UBND-KT2 ngày 29/7/2019 về việc tham mưu, đề xuất việc bồi thường, GPMB một số dự án trên địa bàn huyện Văn Giang theo nội dung đề nghị tại Công văn số 396/UBND-BQLDA ngày 28/7/2019 của UBND huyện Văn Giang và Công văn số 692/CAT (PH10) ngày 23/7/2019 của Công an tỉnh, cụ thể gồm những nội dung sau:

- Đề nghị hỗ trợ 100% theo quy định khi nhà nước thu hồi đối với tài sản là chuồng trại chăn nuôi trên đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch đã được hoặc chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đề nghị hỗ trợ 80% đơn giá theo quy định khi nhà nước thu hồi đối với tài sản là chuồng trại chăn nuôi trên đất nông nghiệp trước thời điểm UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Chỉ thị 02/CT-UBND ngày 16/3/2016.

- Đề nghị bồi thường, hỗ trợ 100% đơn giá theo kết quả kiểm kê hiện trạng đối với tài sản là cây ăn quả, cây lâu năm của hộ gia đình đã chuyển đổi trên đất trồng cây hàng năm và đất lúa (trừ các cây trồng trực lợi dự án).

- Đề nghị hỗ trợ thường tiến độ 10.000 đồng/m² diện tích đất thu hồi của các hộ như đối với các dự án đầu tư không sử dụng nguồn vốn ngân sách địa phương.

- Đề nghị điều chỉnh giá đất nông nghiệp trong bảng giá đất để làm căn cứ tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án nêu trên.

- Hướng dẫn xác định khấu hao tài sản là chuồng trại chăn nuôi do các hộ dân tự tạo lập không có hồ sơ giấy tờ chứng minh thời điểm xây dựng (tại Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của UBND tỉnh chưa có quy định về tỷ lệ khấu hao).

Ngày 07/8/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức cuộc họp xin ý kiến các sở: Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn theo nội dung đề nghị của UBND huyện Văn Giang. Sau khi nghe UBND huyện Văn Giang báo cáo đề xuất việc bồi thường, GPMB đối với các dự án: xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp đường ĐH 26 trên địa bàn các xã Liên Nghĩa, Long Hưng; dự án cải tạo, nâng cấp đường ĐH 17 kéo dài đến DDT và chỉnh trang hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu tượng niệm đồng chí Tô Hiệu và đồng chí Lê Văn lương

trên địa bàn các xã Nghĩa Trụ, Long Hưng và thị trấn Văn Giang; dự án xây dựng cơ sở làm việc Công an huyện Văn Giang; ý kiến tham gia, thống nhất của các Sở, ngành tại cuộc họp, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định một số mức bồi thường, hỗ trợ để giải quyết khó khăn, vướng mắc đối với các dự án nêu trên như sau:

1. Đối với tài sản là chuồng trại chăn nuôi trên đất nông nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt bồi thường 100% đơn giá theo kết quả xác định giá trị thực tế còn lại. Đối với tài sản là chuồng trại chăn nuôi trên đất nông nghiệp xây dựng trước thời điểm UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Chỉ thị 02/CT-UBND ngày 16/3/2016 mà chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt hỗ trợ 80% đơn giá theo kết quả xác định giá trị thực tế còn lại.

Giao UBND huyện Văn Giang chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng xác định giá trị thực tế còn lại hoặc thuê đơn vị tư vấn độc lập xác định giá trị thực tế còn lại trình UBND huyện phê duyệt làm căn cứ bồi thường, hỗ trợ.

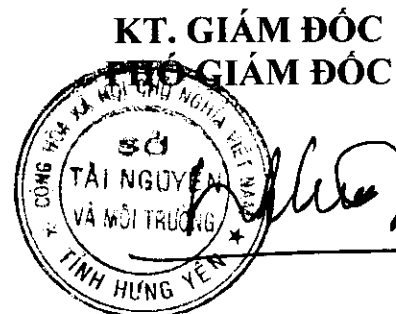
2. Đối với tài sản là cây ăn quả, cây lâu năm của hộ gia đình đã chuyển đổi trên đất trồng cây hàng năm và đất lúa trước thời điểm thông báo thu hồi đất (trừ các cây mới trồng mang tính chất trực lợi dự án) được hỗ trợ 100% đơn giá theo kết quả kiểm kê hiện trạng. Việc áp dụng mật độ cây trồng theo quy định hiện hành.

3. Cho phép áp dụng thưởng tiền độ 10.000 đồng/m² khi nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân như đối với các dự án không sử dụng ngân sách địa phương.

Vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận: *mt*

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, QLDD.



Đặng Xuân Lương

Số: 562/TTr-STNMT

Hung Yên, ngày 22 tháng 8 năm 2019

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt duyệt hệ số điều chỉnh giá đất (K)
làm căn cứ tính tiền bồi thường phục vụ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất
để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng
Khu công nghiệp Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng 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;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 29/2017/QĐ-UBND ngày 05/12/2017 Ban hành quy định chi tiết về trình tự thủ tục xác định giá đất cụ thể một số trường hợp trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá đất ban hành kèm theo Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh năm 2015; số 2453/QĐ-UBND ngày 02/10/2018 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu công nghiệp Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên; số 806/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Yên Mỹ.

Căn cứ các Thông báo của UBND tỉnh: số 75/TB-UBND ngày 08/6/2016 Thông báo ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp giao ban Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh ngày 23/5/2016;

Căn cứ Kế hoạch số 62/KH-UBND ngày 16/4/2019 của UBND tỉnh định giá đất cụ thể và dự toán kinh phí thực hiện công tác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hưng Yên năm 2019;

Theo đề nghị của UBND huyện Yên Mỹ tại Công văn số 539/UBND-BQLDA ngày 05/8/2019 về việc xác định giá đất cụ thể để GPMB thực hiện dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

1. Thông tin về thửa đất cần định giá

Theo các Thông báo thu hồi đất từ số 264/TB-UBND đến số 548/TB-UBND ngày 18/7/2019 của UBND huyện Yên Mỹ để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Mỹ, Hưng Yên thì diện tích đất thu hồi cần xác định giá đất cụ thể là 168.447,6m² đất trồng lúa, trong đó:

(giao ban)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN	
C.V	Số:.....
ĐẾN	Ngày...../...../201.....
	Chuyên..... <i>Nguyễn Minh</i>
	Lưu hồ sơ.....

- Tại xã Tân Lập diện tích thu hồi là 150.376,8m² thuộc các tờ bản đồ địa chính số 7, 8 và 12 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 04/01/2019;

- Tại xã Trung Hòa diện tích thu hồi là 18.070,8m² thuộc các tờ bản đồ địa chính số 03 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 04/01/2019.

2. Các thông tin về giá đất

- Theo Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 của UBND tỉnh:

+ Giá đất trồng cây hàng năm tại xã Trung Hòa, huyện Yên Mỹ là 66.000đ/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm tại xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ là 71.000đ/m².

- Theo Báo cáo số 271/BC-UBND và số 272/BC-UBND ngày 05/8/2019 của UBND huyện Yên Mỹ, giá đất do UBND huyện khảo sát, xác định và đề nghị như sau:

+ Giá đất trồng cây hàng năm tại xã Trung Hòa, huyện Yên Mỹ là 66.000đ/m².

+ Giá đất trồng cây hàng năm tại xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ là 71.000đ/m².

Như vậy, kết quả khảo sát, xác định giá đất cụ thể của UBND huyện Yên Mỹ bằng giá đất quy định tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành kèm theo số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017.

3. Đề nghị

Từ nội dung báo cáo nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định:

- Phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất (K) loại đất trồng cây hàng năm làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Yên Mỹ, huyện Yên Mỹ, cụ thể như sau: Hệ số điều chỉnh giá đất K=1,0 so với giá đất trồng hàng năm tại xã Trung Hòa và xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ do UBND tỉnh quy định tại Bảng giá đất.

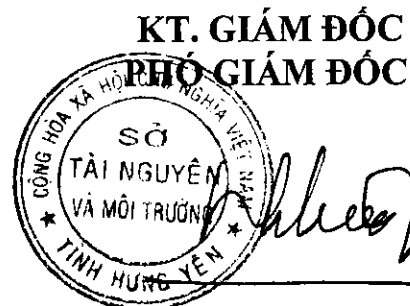
- Giao UBND huyện Yên Mỹ căn cứ Quyết định phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất K của UBND tỉnh, tổ chức phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

(Gửi kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và hồ sơ, tài liệu liên quan).

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ^{TH&DGD-HA}.



Đặng Xuân Lương

Số: 565/TTr-STNMT

Hung Yên, ngày 22 tháng 8 năm 2019

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối (Phố Nối House) của Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng tại xã Nghĩa Nghiệp, huyện Yên Mỹ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

C.V ĐẾN	Số:.....
	Ngày...../...../201.....
	Chuyên..... <i>Ngọc Anh</i>
	Lưu hồ sơ.....

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về giá đất; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 Quy định về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất; Số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 2360/QĐ-UBND ngày 19/9/2018 về việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối (Phố Nối House) của Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng tại xã Nghĩa Nghiệp, huyện Yên Mỹ; số 1304/QĐ-UBND ngày 03/5/2019 về việc giao đất, cho thuê đất (lần 2) để thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối (Phố Nối House) của Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ.

Căn cứ Công văn số 360/CV-HĐTĐGDCT ngày 20/8/2019 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ phê duyệt giá giao đất có thu tiền sử dụng đất, giá thuê đất dự án đầu tư khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối (Phố Nối House) của Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh như sau:

1. Thông tin khu đất đề nghị xác định giá cụ thể

- Theo các Quyết định số 2360/QĐ-UBND ngày 19/9/2018 và số 1034/QĐ-UBND ngày 03/5/2019 của UBND tỉnh thì diện tích Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng được giao, được thuê cụ thể như sau:

(quá bán)

+ Diện tích giao là 191.975,6 m² đất gồm 72.367,5 m² đất ở, 30.389,5 m² đất trồng cây lâu năm (trồng cây xanh), 7918,7m² đất mặt nước chuyên dùng, 81.299,9 m² đất giao thông;

+ Diện tích thuê 5.398,3 m² đất gồm 1.690,9 m² đất thương mại dịch vụ, 1.953,8 m² đất xây dựng cơ sở văn hóa, 1.753,6 m² đất bãi thải, xử lý chất thải.

Vị trí, diện tích loại đất điều chỉnh được xác định theo các tờ trích lục bản đồ địa chính số 02, 03, tỷ lệ 1/2000 xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ do Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06/8/2018 và ngày 08/3/2019.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở; không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông, cây xanh, công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Các thông tin về giá đất

- Theo Quyết định số 31/2017/QĐ-UBND ngày 20/12/2017 về việc sửa đổi, bổ sung Bảng giá ban hành kèm theo Quyết định số 21/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh năm 2015, giá đất ở tại một số vị trí thuộc xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ cụ thể như sau:

+ Giá đất tiếp giáp đường huyện 34 và 42 là 4.000.000 đồng/m².

+ Giá đất ở tại các khu dân cư mới và đấu giá: Đường quy hoạch \geq 15m là 4.000.000 đồng/m²; đường quy hoạch rộng từ 7 đến dưới 15m là 3.000.000 đồng/m².

+ Giá đất thương mại, dịch vụ tại các trục đường quy hoạch \geq 15m là 1.200.000 đồng/m².

+ Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại các trục đường quy hoạch \geq 15m là 900.000 đồng/m².

- Theo Quyết định số 1324/QĐ-UBND ngày 12/6/2017 của UBND tỉnh giá đất cụ thể (đất trống chưa xây dựng hạ tầng) làm căn cứ thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước cho Công ty TNHH An Phát chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ để thực hiện Khu nhà ở và trung tâm thương mại Phố Nối đối với diện tích 6.776 m² đất ở tại nông thôn thời điểm tháng 8 năm 2017 là 3.860.000 đồng/m².

- Theo Quyết định số 4530/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của UBND huyện Yên Mỹ về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Nghĩa Hiệp thì diện tích đất ở khu đấu giá là 4.291m², giá trúng đấu giá bình quân là 7.697.821 đồng/m². Vị trí khu đất đấu giá cách dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối (Phố Nối House) của Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng khoảng 300m, các thửa đất đấu giá có mặt cắt đường rộng 11,5m đã được đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

3. Kết quả xác định của đơn vị tư vấn

Sở Tài nguyên và Môi trường thuê Công ty TNHH thẩm định giá và bất động sản Hoàng Gia (đơn vị tư vấn) xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền

sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích giao, cho thuê để thực hiện dự án Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối (Phố Nối House) của Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng.

Theo chứng thư định giá số 05/2019/CT-ĐGDHY ngày 31/7/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá và bất động sản Hoàng Gia, kết quả xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá giao đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp (Phố Nối House) của Công ty Cổ phần du lịch - Thương mại Tân Sáng tại xã Nghĩa Nghiệp, huyện Yên Mỹ, cụ thể:

Công ty TNHH thẩm định giá và bất động sản Hoàng Gia định giá đất theo phương pháp thặng dư trên cơ sở giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại khu dân cư mới xã Nghĩa Hiệp để so sánh và điều chỉnh các yếu tố về vị trí, cơ sở hạ tầng xác định ra giá đất của các thửa đất theo quy hoạch để tính ra tổng doanh thu của dự án quy về thời điểm định giá đất trừ đi tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản, kết quả xác định giá đất của từng loại đất như sau:

3.1. Kết quả đối với diện tích đất ở liền kề và biệt thự:

STT	CHỈ TIÊU	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
A	THÔNG SỐ TÍNH TOÁN			
I	Đất ở thấp tầng thương mại	55.597,8	m2	
II	Thông số tính doanh thu, chi phí			
1	Chi phí quảng cáo bán hàng	1,00%		
2	Tỷ suất chiết khấu	10,00%		Công văn số 308/HYE-TH ngày 25/3/2019 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Hưng Yên
3	Lợi nhuận nhà đầu tư	14,00%		
B	KẾT QUẢ TÍNH TOÁN			
I	Doanh thu phát triển dự án quy về hiện tại	454.797.622.187	đồng	Dự kiến bán hàng trong 03 năm
1	Doanh thu bán đất chưa quy về hiện tại	576.510.128.696	đồng	
1.1	Doanh thu bán đất năm 1	0		0%
1.2	Doanh thu bán đất năm 2	288.255.064.348		50%
1.3	Doanh thu bán đất năm 3	288.255.064.348		50%
2	Doanh thu bán đất quy về hiện tại	454.797.622.187		
2.1	Doanh thu bán đất năm 1 quy về hiện tại	0		$= (1.1.1) / (1 + 10\%)^1$
2.2	Doanh thu bán đất năm 2 quy về hiện tại	238.227.325.907		$= (1.1.2) / (1 + 10\%)^2$
2.3	Doanh thu bán đất năm 3 quy về hiện tại	216.570.296.279		$= (1.1.3) / (1 + 10\%)^3$
3	Chi phí hạ tầng, xây dựng quy về hiện tại	96.738.818.939	đồng	$= (2.2)$
3.1	Chi phí hạ tầng, xây dựng chưa quy về hiện tại	106.412.700.833	đồng	
a	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	106.412.700.833	đồng	Phụ lục kèm trong báo cáo

b	Chi phí Dự phòng khối lượng công việc phát sinh	0	đồng	=0*(a)
3.2	Chi phí hạ tầng, xây dựng quy về hiện tại	96.738.818.939	đồng	=(2.1)/(1+10,50)^1
4	<i>Chi phí quảng cáo bán hàng</i>	<i>4.547.976.222</i>	<i>đồng</i>	<i>=1%*(I)</i>
5	<i>Chi phí lãi vay</i>	<i>2.524.466.569</i>	<i>đồng</i>	<i>PL Lãi vay FN "Lv1"</i>
	<i>Chi phí lãi vay chưa về thời điểm hiện tại</i>	<i>2.524.466.569</i>		<i>PL Lãi vay FN "Lv1"</i>
6	<i>Lợi nhuận dự kiến của nhà đầu tư tính trên chi phí đầu tư xây dựng</i>	<i>13.543.434.652</i>	<i>đồng</i>	<i>=14%*(2)</i>
7	<i>Tổng chi phí hạ tầng, xây dựng, quảng cáo bán hàng và lợi nhuận dự kiến nhà đầu tư (Chưa bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)</i>	<i>117.354.696.381</i>	<i>đồng</i>	<i>=(2)+(3)+(4)+(5)</i>
II GIÁ TRỊ KHU ĐẤT				
1	Giá trị đất khu đất (bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	296.002.566.496	đồng	=[(1)-(5)]/(1+14%)
2	Giá trị QSD đất (làm tròn)	296.002.566.000	đồng	
3	Diện tích	55.597,8	m ²	
4	Giá đất	5.323.997	đồng/m ²	=(3.2)/(3.3)
5	Giá đất (làm tròn)	5.324.000	đồng/m ²	

(Có Báo cáo chi tiết kèm theo chứng thư định giá đất)

3.2. Kết quả tính đối với diện tích đất ở cao tầng

STT	CHỈ TIÊU	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
A	THÔNG SỐ TÍNH TOÁN			
I	Đất ở cao tầng (Nhà ở xã hội)	16.769,40	m²	
II	Thông số tính doanh thu, chi phí			
<i>1</i>	<i>Chi phí quảng cáo bán hàng</i>	<i>1,00%</i>		
<i>2</i>	<i>Tỷ suất chiết khấu</i>	<i>10,00%</i>		Công văn số 308/HYE-TH ngày 25/3/2019 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Hưng Yên
<i>3</i>	<i>Lợi nhuận nhà đầu tư</i>	<i>10,00%</i>		Theo nghị định 100/2015/NNĐ-CP
B	GIÁ TÍNH TIỀN ĐẤT NHÀ CAO TẦNG (NHÀ Ở XÃ HỘI)			
I	Doanh thu phát triển dự án quy về hiện tại	658.475.061.599	đồng	Gtđt1
<i>1</i>	<i>Doanh thu phát triển từ bán căn hộ NOXH</i>	<i>460.232.783.449</i>	<i>đồng</i>	<i>=c/(1+10%)^1</i>
<i>a</i>	<i>Đơn giá bán NOXH</i>	<i>11.214.001</i>	<i>đồng/m²</i>	<i>=DG NOXH</i>
<i>b</i>	<i>Diện tích bán NOXH</i>	<i>45.145</i>	<i>m²</i>	<i>Diện tích sàn để bán NOXH</i>
<i>c</i>	<i>Doanh thu chưa quy về hiện tại</i>	<i>506.256.061.794</i>	<i>đồng</i>	<i>=a*b</i>
<i>2</i>	<i>Doanh thu từ khu thương mại NOXH</i>	<i>198.242.278.150</i>	<i>đồng</i>	DT-TM
II	Chi phí quy về hiện tại	544.323.887.077	đồng	CP2 =Ght2/(1+10%)^1
<i>1</i>	<i>Chi phí HTKT</i>	<i>32.096.211.544</i>	<i>đồng</i>	<i>Ght3</i>

2	Chi phí xây dựng công trình	565.898.634.333		
3	Chi phí lãi vay	761.429.908		
4	Phân bổ chi phí xây dựng			
a	Chi phí phân bổ cho diện tích đất thương mại	89.446.947.436		CP1
-	Quy về hiện tại	81.315.406.760		
b	Chi phí phân bổ cho diện tích đất nhà ở xã hội	460.232.783.449		CP2
-	Quy về hiện tại	418.393.439.499		
c	Chi phí phân bổ cho phần diện tích đất gửi xe	49.076.544.900		CP3
-	Quy về hiện tại	44.615.040.818		
III	Chi phí quảng cáo bán hàng từ phát triển cho thuê thương mại	1.982.422.782	đồng	Gbh2 =1%*DT-TM
IV	Lợi nhuận dự kiến của nhà đầu tư	59.681.148.983	đồng	1+2+3
1	Lợi nhuận dự kiến nhà đầu tư phân chi phí xây dựng thương mại và gửi xe	12.593.044.758		=(CP1+CP2)*10%
2	Lợi nhuận dự kiến nhà đầu tư trên giá trị thương mại nhà ở xã hội	5.248.760.276		=LN4 "Ket qua NOXH"
3	Lợi nhuận dự kiến nhà đầu tư phân chi phí xây dựng NOXH	41.839.343.950		='DG NOXH'!F18*10%
V	Tổng chi phí hạ tầng, dự phòng, quảng cáo bán hàng và lợi nhuận dự kiến nhà đầu tư (Bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	605.987.458.842	đồng	=(II)+(III)+(IV)
1	Tổng chi phí từ phân thương mại và gửi xe	145.754.675.393		
2	Tổng chi phí phần NOXH	460.232.783.449		
VI	Giá trị khu đất	52.487.603.000	đồng	=(I)-(V)
	Làm tròn	52.487.603.000	đồng	
	Diện tích	16.769,7	m ²	
	Đơn giá	3.129.963	đồng/m ²	
	Làm tròn	3.130.000	đồng/m ²	

(Có Báo cáo chi tiết kèm theo chứng thư định giá đất)

3.3. Kết quả tính đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở văn hóa và đất bãi thải, xử lý chất thải thuê đất trả tiền một lần.

STT	CHỈ TIÊU	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
A	THÔNG SỐ TÍNH TOÁN			
I	Tổng diện tích thuê đất	5.398,30		
1	Đất thương mại dịch vụ	1.690,90	m2	Đất thuê trả tiền 1 lần đến ngày 15/3/2062
-	TMDV 01	754,20	m2	
-	TMDV 02	936,70	m2	
2	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	1.953,80	m2	Đất thuê trả tiền 1 lần đến ngày 15/3/2062
3	Đất bãi thải, xử lý chất thải	1.753,60	m2	Đất thuê trả tiền 1 lần đến ngày 15/3/2062

II	Thông số tính doanh thu, chi phí			
1	Chi phí quảng cáo bán hàng	1,00%		
2	Tỷ suất chiết khấu	10,00%		Công văn số 308/HYE-TH ngày 25/3/2019 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam – Chi nhánh Hưng Yên
3	Lợi nhuận nhà đầu tư	14,00%		
B	GIÁ TRỊ TIỀN ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ			
I	Doanh thu phát triển dự án quy về hiện tại	25.907.749.877	đồng	Gtdt1
1	<i>Diện tích đất</i>	<i>1.690,90</i>	<i>m2</i>	
2	<i>Giá trị khu đất</i>	<i>25.907.749.877</i>		
II	Chi phí hạ tầng quy về hiện tại	17.788.298.125	đồng	CP2 =Ght2/(1+10%)^1
		19.567.127.937		
	Chi phí HTKT	3.236.340.245	đồng	Ght3
	Chi phí xây dựng	16.330.787.692		
III	Chi phí lãi vay	76.776.857		
III	Chi phí quảng cáo bán hàng	259.077.499	đồng	Gbh2 =1%*Gtdt
IV	Lợi nhuận dự kiến của nhà đầu tư tính trên chi phí đầu tư xây dựng	2.490.361.737	đồng	LN3 = 14% * CP3
V	Tổng chi phí hạ tầng, dự phòng, quảng cáo bán hàng và lợi nhuận dự kiến nhà đầu tư (Chưa bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	20.614.514.218	đồng	=(II)+(III)+(IV)
VI	Giá trị khu đất (bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	5.293.235.659	đồng	=(I)-(V)
VII	Giá trị khu đất	4.643.189.175	đồng	=(VI)/(1+14%)
	Làm tròn	4.643.189.000	đồng	
1	<i>Diện tích đất</i>	<i>1.690,9</i>	<i>m2</i>	
2	<i>Đơn giá tính thu tiền thuê đất</i>	<i>2.745.987</i>	<i>đồng/m2</i>	
3	<i>Đơn giá làm tròn</i>	<i>2.746.000</i>	<i>đồng/m2</i>	
C	GIÁ TRỊ TÍNH TIỀN THUÊ ĐẤT VĂN HÓA VÀ ĐẤT XỬ LÝ CHẤT THẢI			
I	Doanh thu phát triển cho thuê đất trống	17.433.625.959	đồng	Gtdt1
1	<i>Diện tích đất</i>	<i>3.707,40</i>	<i>m2</i>	
2	<i>Giá trị khu đất thuê</i>	<i>17.433.625.959</i>		
II	Chi phí hạ tầng quy về hiện tại	6.450.791.576	đồng	CP2 =Ght2/(1+10%)^1
	Chi phí HTKT	7.095.870.733	đồng	Ght3
	Lãi vay	168.337.880		
III	Chi phí quảng cáo bán hàng	174.336.260	đồng	Gbh2 =1%*Gtdt
IV	Lợi nhuận dự kiến của nhà đầu tư tính trên chi phí đầu tư xây dựng	903.110.821	đồng	LN3 = 14% * CP3

V	Tổng chi phí hạ tầng, dự phòng, quảng cáo bán hàng và lợi nhuận dự kiến nhà đầu tư (Chưa bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	7.696.576.536	đồng	=(II)+(III)+(IV)
VI	Giá trị khu đất (bao gồm lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	9.737.049.423	đồng	=(I)-(V)
VII	Giá tính tiền thuê đất theo tính toán	8.541.271.423	đồng	=(VI)/(1+14%)
	Làm tròn	8.541.271.000	đồng	
1	Diện tích đất	3.707,4	m ²	
2	Đơn giá tính thu tiền thuê đất	2.303.844	đồng/m ²	
3	Đơn giá làm tròn	2.304.000	đồng/m ²	

(Có Báo cáo chi tiết kèm theo chứng thư định giá đất)

4. Kiểm tra, đánh giá về kết quả định giá đất của đơn vị tư vấn:

- Về nguyên tắc xác định giá đất:

+ Đơn vị tư vấn xác định mục đích sử dụng đất cần định giá tại thời điểm định giá gồm đất ở tại nông thôn (đất nhà liền kề + biệt thự + đất nhà cao tầng); đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở văn hóa; đất bãi thải và xử lý chất thải đảm bảo theo các Quyết định giao đất số 2360/QĐ-UBND ngày 19/9/2018 và số 1304/QĐ-UBND ngày 03/5/2019 của UBND tỉnh.

+ Thời hạn sử dụng đất: Theo quyết định giao đất, cho thuê đất.

+ Sự phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường: Đơn vị tư vấn đã khảo sát hiện trạng khu đất; điều tra, khảo sát giá đất thị trường (có phiếu thu thập thông tin thửa đất kèm theo), vị trí các thửa đất điều tra theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở tại khu dân cư mới xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ (khu đất cách Dự án khoảng 300m, cùng trên địa bàn xã Nghĩa Hiệp) đảm bảo phù hợp theo nguyên tắc định giá đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai.

+ Đảm bảo giá đất của các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất thì có mức giá như nhau.

- Việc lựa chọn Phương pháp xác định giá đất: Theo khoản 2 Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất, trong đó quy định:

“a) Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Phương pháp chiết trừ được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất trong trường hợp có đủ số liệu về giá các bất động sản (gồm đất và tài sản gắn liền với đất) tương tự với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất;

d) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với thửa đất có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch hoặc chuyển mục đích sử dụng đất khi xác định được tổng doanh thu phát triển giá định và tổng chi phí ước tính;

đ) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 18 của Nghị định này.”

Đối với Dự án khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối (Phố Nối House) của Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng không áp dụng các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, hệ số điều chỉnh giá đất do:

+ Giá trị khu đất lớn hơn 20 tỷ so với giá đất quy định tại Bảng giá đất nên không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

+ Khu đất giao cho nhà đầu tư (khu đất định giá) là đất trống để thực hiện dự án theo quy hoạch, không có tài sản gắn liền với đất nên không sử dụng phương pháp chiết trừ.

+ Khu đất giao cho nhà đầu tư (khu đất định giá) là đất trống, chưa tạo ra thu nhập nên không sử dụng phương pháp thu nhập.

+ Trên thị trường không có tài sản tương tự khu đất định giá về quy mô dự án, kích thước, mục đích sử dụng nên không chỉ sử dụng một phương pháp so sánh trực tiếp mà phải áp dụng phương pháp so sánh lồng ghép trong phương pháp thặng dư để xác định giá đất của các loại đất trong khu đất giao cho nhà đầu tư.

Đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp thặng dư để định giá đất của dự án là đảm bảo phù hợp với các phương pháp định giá đất theo quy định tại Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Trong phương pháp thặng dư đã kết hợp phương pháp so sánh để xác định tổng doanh thu phát triển của các thửa đất ở, đây là phương pháp hiệu quả nhất và phù hợp với điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất của Chính phủ.

“Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giá định của bất động sản.”

- Tính trung thực, khách quan của các thông tin, số liệu tính toán trong chứng thư định giá đất: Các thông tin, số liệu đưa vào tính toán trong chứng thư định giá đất số 05/2019/CT-ĐGDHY ngày 31/7/2019 của Công ty TNHH thẩm định giá và bất động sản Hoàng Gia có hồ sơ, tài liệu kèm theo nên đảm bảo tính trung thực, khách quan của số liệu đưa vào tính toán.

5. Kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh

Căn cứ nội dung phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Hội đồng thẩm định giá cụ thể tỉnh đã tổ chức phiên họp, thẩm định và ban hành Công văn số 360/CV-HĐTĐGDCT ngày 20/8/2019 phê duyệt giá giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở (giá đất trống chưa đầu tư cơ sở hạ tầng); giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tại thời điểm tháng 9/2018 và tháng 5/2019 dự án đầu tư Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối (Phố Nối House) của Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, cụ thể như sau:

STT	Loại đất/mục đích sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng đất	Giá đất quy định tại Bảng giá của UBND tỉnh (đ/m ²)	Kết quả xác định của đơn vị tư vấn (đ/m ²)	Sở Tài nguyên và Môi trường trình HĐTĐ (đ/m ²)	Kết quả thẩm định của HĐTĐGD CT tỉnh phê duyệt (đ/m ²)
I	Giao đất có thu tiền	72.367,5					
1	Đất xây dựng nhà ở liền kề và biệt thự	55.597,8	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	3.000.000 đến 4.000.000	5.324.000	5.330.000	5.330.000
2	Đất xây dựng nhà cao tầng (nhà xã hội)	16.769,7			3.130.000	3.130.000	3.130.000
II	Thuê đất	5.398,3					
1	Đất thương mại, dịch vụ	1.690,9	Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	1.200.000	2.746.000	2.746.000	2.746.000
2	Đất xây dựng cơ sở văn hóa	1.953,8		1.200.000	2.304.000	2.304.000	2.304.000
3	Đất bãi thải, xử lý chất thải	1.753,6		900.000	2.304.000	2.304.000	2.304.000

6. Đề nghị

Căn cứ kết quả xác định của đơn vị tư vấn, kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh và nội dung báo cáo giải trình chi tiết nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định:

6.1. Phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án đầu tư Khu nhà ở, dịch vụ khu công nghiệp Phố Nối (Phố Nối House) của Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng tại xã Nghĩa Hiệp, huyện Yên Mỹ, cụ thể như sau:

- Đối với 55.597,8m² diện tích đất ở (xây nhà liền kề và biệt thự), giá đất bình quân là 5.330.000 đồng/m² (giá đất trống chưa có hạ tầng).

- Đối với 16.769,7m² diện tích đất ở (xây nhà cao tầng) có giá bình quân là 3.130.000 đồng/m² (giá đất trống chưa có hạ tầng).

- Đối với 1.690,90m² diện tích đất thương mại, dịch vụ có giá là 2.746.000 đồng/m² tính cho cả thời gian thuê đất (thời gian còn lại từ ngày có Quyết định giao đất đến ngày 15/3/2062).

- Đối với 3.707,4m² diện tích đất cơ sở văn hóa và đất bãi thải, xử lý chất thải có giá bình quân là 2.304.000 đồng/m² tính cho cả thời gian thuê đất (thời gian còn lại từ ngày có Quyết định giao đất đến ngày 15/3/2062).

6.2. Tổ chức thực hiện

- Cục Thuế tỉnh xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất thông báo cho Công ty Cổ phần du lịch - Thương mại Tân Sáng nộp theo quy định của pháp luật.

- Sở Tài chính xác định kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng được đối trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định. Đơn đốc Công ty Cổ phần du lịch - Thương mại Tân Sáng kê khai nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa.

- Sở Xây dựng giám sát việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo đúng thiết kế và đúng quy hoạch được duyệt; kiểm tra, nghiệm thu theo đúng quy định của pháp luật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu trình UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi nhà đầu tư đã nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác về đất đai.

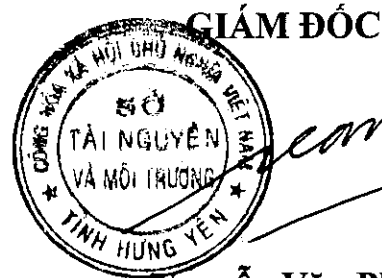
- Công ty Cổ phần du lịch – Thương mại Tân Sáng có trách nhiệm kê khai nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa; nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác về đất đai (nếu có) theo đúng quy định. Sử dụng đất đúng quy hoạch, chấp hành các quy định về Luật bảo vệ môi trường, Luật Đất đai.

(Gửi kèm: Chứng thư định giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và hồ sơ, tài liệu liên quan)

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./

meo
Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo Sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ^{TH&ĐGD}.



Nguyễn Văn Phú