Phụ lục 1

**Hướng dẫn việc xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước**

**đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất (m3)**

(*kèm theo văn bản số ......./BKHĐT-QLĐT ngày ......./...../2021*)

**I. Phương án hoàn thiện quy định về m3**

Trên cơ sở tổng hợp, tiếp thu ý kiến của các địa phương, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã sửa đổi Phụ lục V Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT, chủ yếu bao gồm các nội dung sau:

1. Chỉ áp dụng *thống nhất một phương pháp* xác định m3, thay vì 02 phương pháp như hướng dẫn tại Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT.

2. Giữ nguyên công thức xác định giá trị m3 tại Phụ lục V Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT (bao gồm công thức đối với từng giá trị S, ΔG và k). Dự kiến các nội dung:

- Loại trừ các thông số tham chiếu trong trường hợp kết quả đấu giá có biến động bất thường, trong đó, đề nghị có ý kiến về các phương án:

PA1: loại trừ các kết quả đấu giá cao hơn hoặc thấp hơn mức cao nhất/thấp nhất so với bảng giá đất của địa phương

PA2: loại trừ các kết quả đấu giá cao hơn hoặc thấp hơn mức trung bình qua đấu giá một ngưỡng nhất định, đề nghị đề xuất về ngưỡng này và nêu lý do.

- Xác định bổ sung hệ số k\*, đề nghị có ý kiến về việc xác định k\* do địa phương quyết định, mặt bằng giá đất, tốc độ phát triển của thị trường bất động sản, điều kiện cụ thể tại thời điểm hiện tại và kỳ vọng phát triển trong tương lai của dự án. Đề nghị có ý kiến đề xuất về nguyên tắc và ngưỡng của k\* theo phương pháp so sánh và lý do đề xuất.

3. Làm rõ tiêu chí xác định khu đất tham chiếu để tính các giá trị ΔG và k, gồm:

- Có kết quả đấu giá thành công mà nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai trong vòng 02 năm trước ngày trình phê duyệt hồ sơ mời thầu của dự án đang xét.

- Cùng phạm vi địa giới để tổng hợp thông tin tham chiếu, đề nghị cho ý kiến về việc giữ nguyên quy định về phạm vi cấp huyện hay chỉ trong phạm vi xã hoặc tự chọn địa bàn có điều kiện tương đương, trường hợp này bổ sung điều kiện tổng diện tích khu đất tham chiếu đạt tỷ lệ nhất định so với diện tích dự án đang xét.

4. Làm rõ việc không xác định cũng như yêu cầu nhà đầu tư nộp giá trị m3 trong trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm.

5. Bổ sung hướng dẫn về cơ chế phân công trách nhiệm giữa các cơ quan chuyên môn tại địa phương trong việc xác định giá trị m3 trong hồ sơ mời thầu.

Toàn văn nội dung sửa đổi Phụ lục V Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT được trình bày tại mục II dưới đây.

**II. Hướng dẫn việc xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất (m3)**

**Mục 1. Căn cứ và nội dung xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m3)**

1. Căn cứ xác định giá trị m3 gồm các thông tin sau đây:

a) Diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án;

b) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến được xác định theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 47 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP;

c) Thông tin của các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công tại địa phương, gồm: mục đích sử dụng; diện tích; địa điểm; giá khởi điểm; giá trúng đấu giá; thời điểm phê duyệt kết quả đấu giá;

d) Bảng giá đất của địa phương.

2. Nội dung xác định giá trị m3 bao gồm:

a) Xác định, phân loại phần diện tích đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án;

b) Xác định các khu đất, quỹ đất tham chiếu;

c) Tính giá trị m3.

3. Vai trò, trách nhiệm của cơ quan trong xác định giá trị m3

Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai, cơ quan có liên quan ở địa phương có trách nhiệm phối hợp, cung cấp cho bên mời thầu các thông tin cần thiết để xác định giá trị m3 *[ghi cụ thể vai trò, trách nhiệm của từng cơ quan]:*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***TT*** | ***Tên thành viên*** | ***Vai trò tham gia*** |
|
| *1* | *Bên mời thầu* | *- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan xác định m3**- Xác định diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**- Xác định diễn biến bất thường trong kết quả đấu giá khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá và đề xuất giải pháp*  |
| *2* | *Cơ quan quản lý về tài chính/Hội đồng thẩm định giá đất* | *- Xác định phương pháp định giá đất, các thông số đầu vào tương ứng với phương pháp được chọn, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến**- Xác định sự phù hợp của nhận định diễn biến bất thường trong kết quả đấu giá khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá và giải pháp được đề xuất**- Cung cấp thông tin bảng giá đất tại địa phương*  |
| *3* | *Cơ quan quản lý về đất đai* | *- Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**- Cung cấp thông tin các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công*  |
| *4* | *Cơ quan chuyên ngành trong lĩnh vực nhà ở/phát triển đô thị/xây dựng...* | *- Xác định sơ bộ chi phí thực hiện dự án* *- Xác định diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất* |
| *5* | *Cơ quan quản lý về kế hoạch, đầu tư* | *- Thẩm định giá trị m3 trên cơ sở thông tin được các cơ quan nêu trên cung cấp, xác định* *- Thực hiện thẩm định nội dung này đồng thời với việc thẩm định hồ sơ mời thầu* |
| *6* | *Cơ quan khác (nếu có)* | *- Cung cấp các thông tin cần thiết khác (nếu có)* |

**Mục 2. Xác định, phân loại diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án**

Căn cứ quy hoạch được duyệt, diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được phân loại thành các phần đất tương ứng với mục đích sử dụng đất, bao gồm:

1. Phần đất ở;

2. Phần đất thương mại, dịch vụ;

3. Phần đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ;

4. Các phần đất có mục đích sử dụng khác các loại đất nêu trên.

**Mục 3. Xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu**

Việc xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu được thực hiện theo các nguyên tắc sau đây:

1. Khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng các điều kiện dưới đây được sử dụng để tham chiếu:

a) Thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

b) Cùng mục đích sử dụng với một trong các phần đất quy định tại Mục 2 Phần I Phụ lục này.

c) Có kết quả đấu giá ***thành công mà nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật về đất đai*** trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư/trình duyệt hồ sơ mời thầu/hồ sơ yêu cầu của dự án đang xét.

d) Cùng địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án đang xét. Trường hợp dự án đang xét thuộc từ hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên, khu đất, quỹ đất tham chiếu được xác định trên địa bàn của tất cả các đơn vị hành chính này.

e) Trường hợp khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá đáp ứng điều kiện về thời gian tham chiếu, tương đồng về địa điểm với khu đất, quỹ đất thực hiện dự án đang xét theo quy định tại các khoản trên nhưng có nhiều mục đích sử dụng thì phân chia khu đất, quỹ đất này thành các phần đất tương ứng với mục đích sử dụng đất để tham chiếu.

2. Tổng diện tích các khu đất, quỹ đất, thửa đất được sử dụng để tham chiếu tối thiểu bằng 20% diện tích phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của dự án đang xét.

3. Trường hợp đơn vị hành chính cấp huyện nơi thực hiện dự án không có đủ khu đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện tại khoản 1 và khoản 2 Mục này, sử dụng khu đất, quỹ đất thuộc đơn vị hành chính cấp huyện khác cùng tỉnh để tham chiếu.

Trường hợp đơn vị hành chính cấp tỉnh nơi thực hiện dự án không có đủ khu đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện tại khoản 1 và khoản 2 Mục này, sử dụng khu đất, quỹ đất thuộc đơn vị hành chính cấp huyện của tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có điều kiện kinh tế - xã hội tương tự để tham chiếu. Việc xác định đơn vị hành chính khác do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

Trường hợp đơn vị hành chính cấp tỉnh nơi thực hiện dự án không có đủ khu đất, quỹ đất đáp ứng điều kiện tại khoản 1 và khoản 2 Mục này, sử dụng khu đất, quỹ đất có kết quả đấu giá trong vòng 03 - 05 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư, bảo đảm tính tương đồng về địa điểm theo quy định tại điểm d khoản 1 Mục này để tham chiếu. Thời gian tham chiếu do người có thẩm quyền xem xét, quyết định cụ thể.

4. Căn cứ kết quả tính toán chi tiết giá trị m­3, điều kiện cụ thể của từng địa phương, người có thẩm quyền có thể xem xét, quyết định việc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá **cao hơn/hoặc thấp hơn 20% (đề nghị có ý kiến và xác định lý do của ý kiến được nêu)** so với mức trung bình.

**Mục 4. Tính giá trị m3**

1. Tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại Mục 3 Phần I Phụ lục này được sử dụng để tham chiếu, tính giá trị m3.

2. Giá trị m3 được tính như sau:

$$m\_{3}=\sum\_{i=1}^{n}S\_{i} x ΔG\_{i} x k\_{i} $$

Trong đó:

a) Si là diện tích các phần đất quy định tại Mục 2 Phần I Phụ lục này.

b) ΔGi là giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất Si thuộc dự án đang xét.

c) ki là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất Si thuộc dự án đang xét.

3. ΔGi được tính như sau:

$$ΔG\_{i}=\frac{Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}{Tổng diện tích của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}$$

Giá trị tăng sau trúng đấu giá được tính theo chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đấu giá.$\frac{TQUOTE giárúng đấu giá và giá khởi điểm đấu giá có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất S phần}{TQUOTE giárúng đấu giá và giá khởi điểm đấu giá có cùng m}$$\frac{TQUOTE giárúng đấu giá và giá khởi điểm đấu giá có cùng mục đích}{SQUOTE giárúng đấu giá và giá khởi đất đấu giá thành công}$

4. ki được tính như sau:

$$k\_{i}=\frac{P\_{i}}{P\_{TCi}}$$

Trong đó:

a) Pi là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của phần diện tích đất Si thuộc dự án đang xét (xác định theo tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến của dự án).

b) PTCi là tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích của tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất Si thuộc dự án đang xét (xác định theo giá khởi điểm đấu giá).

PTCi được tính như sau:

$$P\_{TCi}=\frac{Tổng giá trị giá khởi điểm đấu giá của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}{Tổng diện tích của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si}$$

5. Trường hợp không có khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất Si, các số liệu liên quan đến phần đất ở thuộc dự án đang xét (Sđất ở) là cơ sở để tính ΔGi và ki, cụ thể:

a) ΔGi = ΔGđất ở.

b) ki = kđất ở x Tỷ lệ xác định tại bảng giá đất giữa loại đất đang xét và đất ở.

- kđất ở là hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng đất với phần diện tích đất ở được xác định theo khoản 4 Mục này.

6. Bảng giá đất được sử dụng là bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định pháp luật về đất đai, có hiệu lực tại thời điểm phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư (hoặc trình duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu). Số liệu trong bảng giá đất được sử dụng để tính toán là các số liệu áp dụng cho đơn vị hành chính cấp huyện (hoặc cấp xã) nơi triển khai thực hiện dự án đang xét.

**Mục 5. Các trường hợp khác**

Đối với những trường hợp chưa được quy định chi tiết tại các Mục nêu trên, người có thẩm quyền xem xét, quyết định phương pháp lựa chọn các khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu và hệ số k phù hợp.

**Ví dụ về việc xác định giá trị m3**

**Ví dụ 1:**

Tỉnh X tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất A. Thông tin về khu đất thực hiện dự án A được tóm tắt như sau:

**Bảng số 01 – Tổng hợp đất thuộc dự án**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (m2)** | **Đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** | **Đất không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất** |
| 1 | Đất cơ quan hành chính | 98.000 |   | X |
| 2 | Đất bệnh viện | 15.700 |   | X |
| 3 | Đất trường học THPT | 251.500 |   | X |
| 4 | Đất cây xanh, TDTT, mặt nước đô thị | 150.000 |   | X |
| 5 | Đất giao thông | 480.000 |   | X |
| 6 | Đất trường học mẫu giáo | 24.000 |   | X |
| 7 | Đất trường học tiểu học | 25.000 |   | X |
| 8 | Đất trường học THCS | 26.000 |   | X |
| 9 | Đất cây xanh đơn vị ở | 50.000 |   | X |
| 10 | Đất ở | 436.000 |   |   |
| *a* | *Đất nhà ở thấp tầng* | *255.000* | X |   |
| *b* | *Đất nhà ở cao tầng* | *45.000* | X |   |
| *c* | *Đất nhà ở xã hội* | *90.000* |   | X |
| *d* | *Đất nhà ở tái định cư* | *26.000* |   | X |
| 11 | Đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ | 20.000 | X |   |
| 12 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 6.500 |   | X |
|   | **TỔNG DIỆN TÍCH** | **1.562.700** |  |  |

1. Số liệu về các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được tổng hợp như sau:

**Bảng số 02 – Tổng hợp các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (m2)** | **Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến (đồng)** | **Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trên 1 m2** |
| **Ký kiệu** | **Giá trị (đồng/m2)** |
| 1 | Đất ở | 300.000 | 1.400.000.000.000 | Pđất ở | 4.666.667 |
| 2 | Đất thương mại dịch vụ | 20.000 | 56.000.000.000 | Pđất TMDV | 2.800.000 |
| **TỔNG CỘNG** | 320.000 | 1.456.000.000.000 |   |   |

2. Sau khi tiến hành khảo sát các khu đất đã đấu giá trên địa bàn huyện Y (nơi triển khai thực hiện dự án A), có 20 khu đất ở và 05 khu đất thương mại dịch vụ đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án. Số liệu được tổng hợp theo các Bảng sau:

**Bảng số 03 – Tổng hợp các khu đất ở đã đấu giá thành công
được sử dụng để tham chiếu**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Các khu đất tham chiếu** | **Diện tích (m2)** |  **Giá khởi điểm (đồng)** |  **Giá trúng đấu giá (đồng)** | **Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)** |
| Khu đất ở số 01 | 1.232 | 14.218.000.000 | 15.258.000.000 | 1.040.000.000 |
| Khu đất ở số 02 | 3.916 | 39.051.000.000 | 43.600.000.000 | 4.549.000.000 |
| Khu đất ở số 03 | 7.979 | 24.787.650.000 | 27.234.380.000 | 2.446.730.000 |
| Khu đất ở số 04 | 750 | 3.948.000.000 | 4.572.160.000 | 624.160.000 |
| Khu đất ở số 05 | 1.410 | 3.948.000.000 | 4.472.160.000 | 524.160.000 |
| Khu đất ở số 06 | 6.560 | 59.136.430.000 | 61.116.999.998 | 1.980.569.998 |
| Khu đất ở số 07 | 8.632 | 54.377.400.000 | 65.994.077.332 | 11.616.677.332 |
| Khu đất ở số 08 | 8.457 | 52.692.600.000 | 64.274.077.332 | 11.581.477.332 |
| Khu đất ở số 09 | 900 | 8.815.300.000 | 9.028.600.000 | 213.300.000 |
| Khu đất ở số 10 | 900 | 5.040.000.000 | 5.201.000.000 | 161.000.000 |
| Khu đất ở số 11 | 3.912 | 35.518.164.000 | 40.405.000.554 | 4.886.836.554 |
| Khu đất ở số 12 | 631 | 15.780.000.000 | 17.341.600.000 | 1.561.600.000 |
| Khu đất ở số 13 | 1.008 | 7.460.000.000 | 7.697.000.000 | 237.000.000 |
| Khu đất ở số 14 | 288 | 2.180.000.000 | 2.249.000.000 | 69.000.000 |
| Khu đất ở số 15 | 675 | 4.750.000.000 | 4.901.250.000 | 151.250.000 |
| Khu đất ở số 16 | 776 | 1.699.806.000 | 1.785.046.000 | 85.240.000 |
| Khu đất ở số 17 | 2.312 | 17.579.250.000 | 18.229.125.000 | 649.875.000 |
| Khu đất ở số 18 | 3.650 | 14.716.896.000 | 17.787.112.000 | 3.070.216.000 |
| Khu đất ở số 19 | 3.698 | 20.820.000.000 | 21.513.000.000 | 693.000.000 |
| Khu đất ở số 20 | 2.196 | 10.740.000.000 | 11.944.778.999 | 1.204.778.999 |
| **TỔNG CỘNG** | **59.882** | **397.258.496.000** | **444.604.367.215** | **47.345.871.215** |
| **CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH** |
| **Nội dung** | **Ký hiệu** | **Giá trị (đồng/m2)** |
| Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích) | PTC đất ở | 6.634.022 |
| Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá//Tổng diện tích | ΔGđất ở | 790.653 |

**Bảng số 04 – Tổng hợp các khu đất thương mại, dịch vụ đã đấu giá thành công
được sử dụng để tham chiếu**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Các khu đất tham chiếu** | **Diện tích (m2)** |  **Giá khởi điểm (đồng)** |  **Giá trúng đấu giá (đồng)** | **Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)** |
| Khu đất TMDV số 01 | 13.000 | 33.450.000.000 | 34.119.000.000 | 669.000.000 |
| Khu đất TMDV số 02 | 5.000 | 10.500.000.000 | 10.762.500.000 | 262.500.000 |
| Khu đất TMDV số 03 | 2.000 | 5.000.000.000 | 5.250.000.000 | 250.000.000 |
| Khu đất TMDV số 04 | 500 | 1.100.000.000 | 1.166.000.000 | 66.000.000 |
| Khu đất TMDV số 05 | 1.000 | 2.500.000.000 | 2.600.000.000 | 100.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **21.500** | **52.550.000.000** | **53.897.500.000** | **1.347.500.000** |
| **CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH** |
| **Nội dung** | **Ký hiệu** | **Giá trị (đồng/m2)** |
| Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích) | PTC đất TMDV | 2.444.186 |
| Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích) | ΔGđất TMDV | 62.674 |

3. Giá trị m3 được tổng hợp theo bảng sau:

|  |  |
| --- | --- |
| **I** | **Phần đất ở** |
| 1 | Diện tích | 300.000 |
| 2 | Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích (ΔGđất ở) | 790.653 |
| 3 | Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất (kđất ở = Pđất ở/PTC đất ở) | 0,70 |
| 4 | Giá trị m3 phần đất ở: (4) = (1) x (2) x (3) | 166.854.127.397 |
| **II** | **Phần đất thương mại, dịch vụ** |
| 1  | Diện tích | 20.000 |
|  2 | Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích (ΔGđất TMDV) | 62.674 |
|  3 | Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất (kđất TMDV = Pđất TMDV/PTC đất TMDV) | 1,15 |
|  4 | Giá trị m3 phần đất thương mại, dịch vụ: (4) = (1) x (2) x (3) | 1.435.965.747 |
| **TỔNG CỘNG** | **168.290.093.144** |

**Ví dụ 2:**

Tỉnh X tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất B với các thông tin tương tự tại Bảng số 1 và Bảng số 02. Trên địa bàn đơn vị hành chính cấp huyện nơi triển khai thực hiện dự án có 20 khu đất ở đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án (thông tin tương tự Bảng số 03) nhưng không có khu đất thương mại, dịch vụ đã đấu giá thành công.

Theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh X ban hành, tỷ lệ giá đất thương mại, dịch vụ và đất ở trên địa bàn thực hiện dự án B là 0,7.

Giá trị m3 được tổng hợp theo bảng sau:

|  |  |
| --- | --- |
| **I** | **Phần đất ở** |
| 1 | Diện tích | 300.000 |
| 2 | Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích (ΔGđất ở) | 790.653 |
| 3 | Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất (kđất ở = Pđất ở/PTC đất ở) | 0,70 |
| 4 | Giá trị m3 phần đất ở: (4) = (1) x (2) x (3) | 166.854.127.397 |
| **II** | **Phần đất thương mại, dịch vụ** |
| 1  | Diện tích | 20.000 |
|  2 | Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích (ΔGđất TMDV) | 790.653 |
|  3 | Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất (kđất TMDV = kđất ở x 0,7) | 0,49 |
|  4 | Giá trị m3 phần đất thương mại, dịch vụ: (4) = (1) x (2) x (3) | 7.786.525.945 |
| **TỔNG CỘNG** | **174.640.653.342** |

**Ví dụ 3:**

Tỉnh X tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất D. Thông tin về khu đất thực hiện dự án A được tóm tắt như sau:

**Bảng số 05 – Tổng hợp đất thuộc dự án**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (m2)** | **Đất có thu tiến sử dụng đất, tiền thuê đất** | **Đất không thu tiến sử dụng đất, tiền thuê đất** |
| 1 | Đất cơ quan hành chính | 98.000 |   | x |
| 2 | Đất bệnh viện | 15.700 |   | x |
| 3 | Đất trường học THPT | 251.500 |   | x |
| 4 | Đất cây xanh, TDTT, mặt nước đô thị | 150.000 |   | x |
| 5 | Đất giao thông | 480.000 |   | x |
| 6 | Đất trường học mẫu giáo | 24.000 |   | x |
| 7 | Đất trường học tiểu học | 25.000 |   | x |
| 8 | Đất trường học THCS | 26.000 |   | x |
| 9 | Đất cây xanh đơn vị ở | 50.000 |   | x |
| 10 | Đất ở | 416.000 |   |   |
| *a* | *Đất nhà ở thấp tầng* | *255.000* | x |   |
| *b* | *Đất nhà ở cao tầng* | *45.000* | x |   |
| *c* | *Đất nhà ở xã hội* | *90.000* |   | x |
| *d* | *Đất nhà ở tái định cư* | *26.000* |   | x |
| 11 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 6.500 |   | x |
|  **TỔNG DIỆN TÍCH** | **1.542.700** |  |  |

1. Số liệu về các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc dự án được tổng hợp như sau:

**Bảng số 06 – Tổng hợp các phần đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
thuộc dự án**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **Loại đất** | **Diện tích (m2)** | **Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến (đồng)** | **Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến trên 1 m2** |
| **Ký kiệu** | **Giá trị (đồng/m2)** |
| 1 | Đất ở | 300.000 | 1.400.000.000.000 | Pđất ở | 4.666.667 |
| 2 | Đất thương mại dịch vụ | 20.000 | 56.000.000.000 | Pđất TMDV | 2.800.000 |
| **TỔNG CỘNG** | 320.000 | 1.456.000.000.000 |   |   |

2. Sau khi tiến hành khảo sát các khu đất đã đấu giá trên địa bàn huyện Y (nơi triển khai thực hiện dự án A), có 26 khu đất ở đã đấu giá thành công trong vòng 02 năm trước ngày phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư của dự án. Số liệu được tổng hợp theo các Bảng sau:

**Bảng số 07 – Tổng hợp các khu đất ở đã đấu giá thành công
được sử dụng để tham chiếu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Các khu đất tham chiếu** | **Diện tích (m2)** |  **Giá khởi điểm (đồng)** |  **Giá trúng đấu giá (đồng)** | **Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)** | **Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)** |
| Khu đất ở số 01 | 7.915 | 29.926.832.000 | 34.312.950.000 | 4.386.118.000 | 14,66 |
| Khu đất ở số 02 | 4.124 | 11.646.000.000 | 14.118.500.000 | 2.472.500.000 | 21,23 |
| Khu đất ở số 03 | 8.547 | 13.681.720.000 | 23.567.708.000 | 9.885.988.000 | 72,26 |
| Khu đất ở số 04 | 12.565 | 15.139.000.000 | 18.431.866.000 | 3.292.866.000 | 21,75 |
| Khu đất ở số 05 | 1.368 | 2.136.000.000 | 2.426.000.000 | 290.000.000 | 13,58 |
| Khu đất ở số 06 | 11.795 | 20.040.000.000 | 27.941.165.999 | 7.901.165.999 | 39,43 |
| Khu đất ở số 07 | 9.677 | 15.236.000.000 | 16.568.368.000 | 1.332.368.000 | 8,74 |
| Khu đất ở số 08 | 3.338 | 1.109.000.000 | 1.151.000.000 | 42.000.000 | 3,79 |
| Khu đất ở số 09 | 5.663 | 5.339.000.000 | 6.696.550.000 | 1.357.550.000 | 25,43 |
| Khu đất ở số 10 | 10.441 | 15.784.000.000 | 19.227.900.000 | 3.443.900.000 | 21,82 |
| Khu đất ở số 11 | 3.739 | 2.524.000.000 | 2.695.020.000 | 171.020.000 | 6,78 |
| Khu đất ở số 12 | 6.724 | 6.505.000.000 | 7.798.919.000 | 1.293.919.000 | 19,89 |
| Khu đất ở số 13 | 1.355 | 1.299.000.000 | 1.432.000.000 | 133.000.000 | 10,24 |
| Khu đất ở số 14 | 802 | 3.869.560.000 | 4.323.999.999 | 454.439.999 | 11,74 |
| Khu đất ở số 15 | 660 | 314.000.000 | 328.000.000 | 14.000.000 | 4,46 |
| Khu đất ở số 16 | 2.837 | 2.315.000.000 | 2.632.000.000 | 317.000.000 | 13,69 |
| Khu đất ở số 17 | 545 | 317.625.000 | 331.000.000 | 13.375.000 | 4,21 |
| Khu đất ở số 18 | 3.141 | 1.171.000.000 | 1.239.000.000 | 68.000.000 | 5,81 |
| Khu đất ở số 19 | 4.759 | 7.649.100.000 | 8.245.860.000 | 596.760.000 | 7,80 |
| Khu đất ở số 20 | 2.609 | 5.463.000.000 | 5.883.570.000 | 420.570.000 | 7,70 |
| Khu đất ở số 21 | 7.418 | 14.567.000.000 | 16.724.302.000 | 2.157.302.000 | 14,81 |
| Khu đất ở số 22 | 2.369 | 1.123.000.000 | 1.184.000.000 | 61.000.000 | 5,43 |
| Khu đất ở số 23 | 12.643 | 5.148.000.000 | 5.541.500.000 | 393.500.000 | 7,64 |
| Khu đất ở số 24 | 4.947 | 5.574.750.000 | 6.006.200.000 | 431.450.000 | 7,74 |
| Khu đất ở số 25 | 3.263 | 1.420.000.000 | 1.482.000.000 | 62.000.000 | 4,37 |
| Khu đất ở số 26 | 3.630 | 1.609.000.000 | 2.118.500.000 | 509.500.000 | 31,67 |
| **TỔNG CỘNG** | **136.874** | **190.906.587.000** | **232.407.878.998** | **41.501.291.998** | **21,74** |
| **CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH** |
| **Nội dung** | **Ký hiệu** | **Giá trị (đồng/m2)** |
| Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích) | PTC đất ở | 1.394.762 |
| Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá//Tổng diện tích | ΔGđất ở | 303.208 |

3. Giá trị m3 được tổng hợp theo bảng sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Diện tích | 300.000 |
| 2 | Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích (ΔGđất ở) | 303.208 |
| 3 | Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất (kđất ở = Pđất ở/PTC đất ở) | 3,35 |
| 4 | Giá trị m3 (4) = (1) x (2) x (3) | 304.346.799.711 |

4. Trên cơ sở tham vấn ý kiến của các cơ quan có liên quan và lấy ý kiến khảo sát của các nhà đầu tư quan tâm, bên mời thầu nhận thấy giá trị m3 là cao so với thực tế triển khai các dự án trên địa bàn nên đã báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định không tham chiếu các khu đất, quỹ đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá cao hơn 20% so với tỷ lệ tăng qua đấu giá trung bình (21,74%). Theo đó, sẽ loại khỏi danh sách tham chiếu các khu đất, quỹ đất có tỷ lệ tăng qua trúng đấu giá cao từ 26,09 % trở lên.

Các khu đất được dùng để tham chiếu như sau:

 **Bảng số 08 – Tổng hợp các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu sau điều chỉnh**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Các khu đất tham chiếu** | **Diện tích (m2)** |  **Giá khởi điểm (đồng)** |  **Giá trúng đấu giá (đồng)** | **Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)** | **Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá (%)** |
| Khu đất ở số 01 | 7.915 | 29.926.832.000 | 34.312.950.000 | 4.386.118.000 | 14,66 |
| Khu đất ở số 02 | 4.124 | 11.646.000.000 | 14.118.500.000 | 2.472.500.000 | 21,23 |
| Khu đất ở số 04 | 12.565 | 15.139.000.000 | 18.431.866.000 | 3.292.866.000 | 21,75 |
| Khu đất ở số 05 | 1.368 | 2.136.000.000 | 2.426.000.000 | 290.000.000 | 13,58 |
| Khu đất ở số 07 | 9.677 | 15.236.000.000 | 16.568.368.000 | 1.332.368.000 | 8,74 |
| Khu đất ở số 08 | 3.338 | 1.109.000.000 | 1.151.000.000 | 42.000.000 | 3,79 |
| Khu đất ở số 09 | 5.663 | 5.339.000.000 | 6.696.550.000 | 1.357.550.000 | 25,43 |
| Khu đất ở số 10 | 10.441 | 15.784.000.000 | 19.227.900.000 | 3.443.900.000 | 21,82 |
| Khu đất ở số 11 | 3.739 | 2.524.000.000 | 2.695.020.000 | 171.020.000 | 6,78 |
| Khu đất ở số 12 | 6.724 | 6.505.000.000 | 7.798.919.000 | 1.293.919.000 | 19,89 |
| Khu đất ở số 13 | 1.355 | 1.299.000.000 | 1.432.000.000 | 133.000.000 | 10,24 |
| Khu đất ở số 14 | 802 | 3.869.560.000 | 4.323.999.999 | 454.439.999 | 11,74 |
| Khu đất ở số 15 | 660 | 314.000.000 | 328.000.000 | 14.000.000 | 4,46 |
| Khu đất ở số 16 | 2.837 | 2.315.000.000 | 2.632.000.000 | 317.000.000 | 13,69 |
| Khu đất ở số 17 | 545 | 317.625.000 | 331.000.000 | 13.375.000 | 4,21 |
| Khu đất ở số 18 | 3.141 | 1.171.000.000 | 1.239.000.000 | 68.000.000 | 5,81 |
| Khu đất ở số 19 | 4.759 | 7.649.100.000 | 8.245.860.000 | 596.760.000 | 7,80 |
| Khu đất ở số 20 | 2.609 | 5.463.000.000 | 5.883.570.000 | 420.570.000 | 7,70 |
| Khu đất ở số 21 | 7.418 | 14.567.000.000 | 16.724.302.000 | 2.157.302.000 | 14,81 |
| Khu đất ở số 22 | 2.369 | 1.123.000.000 | 1.184.000.000 | 61.000.000 | 5,43 |
| Khu đất ở số 23 | 12.643 | 5.148.000.000 | 5.541.500.000 | 393.500.000 | 7,64 |
| Khu đất ở số 24 | 4.947 | 5.574.750.000 | 6.006.200.000 | 431.450.000 | 7,74 |
| Khu đất ở số 25 | 3.263 | 1.420.000.000 | 1.482.000.000 | 62.000.000 | 4,37 |
| **TỔNG CỘNG** | **112.902** | **155.575.867.000** | **178.780.504.999** | **23.204.637.999** | **14,92** |
| **CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH** |
| **Nội dung** | **Ký hiệu** | **Giá trị (đồng/m2)** |
| Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tích) | PTC đất ở | 1.377.973 |
| Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá//Tổng diện tích | ΔGđất ở | 205.529 |

Giá trị m3 sau điều chỉnh được tổng hợp theo bảng sau:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Diện tích | 300.000 |
| 2 | Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích (ΔGđất ở) | 205.529 |
| 3 | Hệ số điều chỉnh giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá của các khu đất, quỹ đất có tính đến yếu tố tương đồng với khu đất (kđất ở = Pđất ở/PTC đất ở) | 3,39 |
| 4 | Giá trị m3 (4) = (1) x (2) x (3) | 208.814.476.339 |