

Số: 18 /TTr-BQLKKT

Kon Tum, ngày 28 tháng 02 năm 2017

TỜ TRÌNH

Về việc xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (giai đoạn 1)

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum.

Căn cứ Luật Đất đai, ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính phủ về quy định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30/6/2014 của 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 Thông tư số 02/2015/TT-BTC, ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC, ngày 16/3/2012 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 10/3/2016 UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (giai đoạn 1).

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND, ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Kon Tum V/v ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn tỉnh Kon Tum;



Căn cứ Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh Kon Tum phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1);

Căn cứ Quyết định số 121/QĐ-UBND ngày 21/02/2017 của UBND tỉnh Kon Tum V/v đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1);

Căn cứ công văn số 1560/UBND-KTN ngày 21/7/2015 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt giá đất cụ thể và giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất,

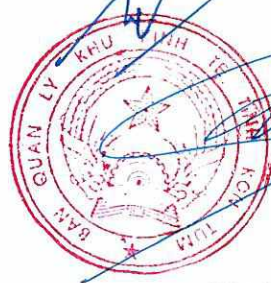
Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum thống nhất kết quả xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1) do Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Trung là đơn vị khảo sát và xây dựng (Kèm theo Tờ trình này có: Báo cáo thuyết minh phương án, phương án xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, Chứng thư định giá đất và phụ lục giá đất).

Kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh Kon Tum quyết định để Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum có cơ sở triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TNMT (cường)

**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Vũ Mạnh Hải



PHỤ LỤC

(Kèm theo tờ Trình số: 18 /Tr-BQLKKT, ngày 28 tháng 02 năm 2017 của Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Kon Tum)



1. Giá đất cụ thể và giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (21 lô).

Đơn vị: đồng/m²

STT	Tên đường	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá theo QĐ số: 72/2014/QĐ-Đ-UBND	Đơn giá theo QĐ số: 56/2016/QĐ-UBND	Thành tiền theo QĐ số: 72/2014/QĐ-UBND	Thành tiền theo QĐ số: 56/2016/QĐ-UBND	Giá đất cụ thể	Giá khởi điểm đấu giá QSD đất (đồng)	Mức tăng
1	2	3	4	5	6	7=(4 x 5)	8=(4 x 6)	9	10=(4 x 9)	11=(9/5)
A	Đất Thương mại - Dịch vụ		37.431			9.020.300.000	9.922.330.000		10.109.485.000	
I	Đoạn từ ngã ba Trạm thu phí đến Trạm kiểm soát liên hợp QL 40									
1	Đường Ngọc Hồi - Dốc Muối	TM 23	3.170	250.000	275.000	792.500.000	871.750.000	280.000	887.600.000	1,12
2	Đường Ngọc Hồi - Dốc Muối	DT3	27.512	250.000	275.000	6.878.000.000	7.565.800.000	280.000	7.703.360.000	1,12
II	Đường nội bộ quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu									
3	Đường D7	TM24	6.749	200.000	220.000	1.349.800.000	1.484.780.000	225.000	1.518.525.000	1,13
B	Đất ở		6.856			1.371.200.000	1.508.320.000		1.542.600.000	



(Đường nội bộ quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu)												
4	Đường D1	LK14-3	450	200.000	220.000	90.000.000	99.000.000	225.000	101.250.000			1,13
5	Đường D1	LK8-20	405	200.000	220.000	81.000.000	89.100.000	225.000	91.125.000			1,13
6	Đường D1	LK8-21	388	200.000	220.000	77.600.000	85.360.000	225.000	87.300.000			1,13
7	Đường D1	LK8-22	293	200.000	220.000	58.600.000	64.460.000	225.000	65.925.000			1,13
8	Đường D1	LK6-7	376	200.000	220.000	75.200.000	82.720.000	225.000	84.600.000			1,13
9	Đường D1	LK6-21	384	200.000	220.000	76.800.000	84.480.000	225.000	86.400.000			1,13
10	Đường D1	LK6-22	384	200.000	220.000	76.800.000	84.480.000	225.000	86.400.000			1,13
11	Đường D1	LK7-4	386	200.000	220.000	77.200.000	84.920.000	225.000	86.850.000			1,13
12	Đường D1	LK7-5	396	200.000	220.000	79.200.000	87.120.000	225.000	89.100.000			1,13
13	Đường D1	LK7-6	362	200.000	220.000	72.400.000	79.640.000	225.000	81.450.000			1,13
14	Đường D4	LK5-19	403	200.000	220.000	80.600.000	88.660.000	225.000	90.675.000			1,13
15	Đường D4	LK5-20	392	200.000	220.000	78.400.000	86.240.000	225.000	88.200.000			1,13
16	Đường D4	LK5-21	390	200.000	220.000	78.000.000	85.800.000	225.000	87.750.000			1,13
17	Đường D4	LK5-22	390	200.000	220.000	78.000.000	85.800.000	225.000	87.750.000			1,13
18	Đường D4	LK5-23	390	200.000	220.000	78.000.000	85.800.000	225.000	87.750.000			1,13
19	Đường D4	LK5-24	380	200.000	220.000	76.000.000	83.600.000	225.000	85.500.000			1,13
20	Đường D4	LK5-25	377	200.000	220.000	75.400.000	82.940.000	225.000	84.825.000			1,13
21	Đường D4	LK5-26	310	200.000	220.000	62.000.000	68.200.000	225.000	69.750.000			1,13



TỔNG CỘNG:	44.287	10.391.500.000	11.430.650.000	11.652.085.000
------------	--------	----------------	----------------	----------------

2. Giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Công trình xây dựng trên đất): 01 lô

Đvt: đồng/m²

STT	Tên đường	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá theo QĐ số: 72/2014/QĐ-Đ-UBND	Đơn giá theo QĐ số: 56/2016/QĐ-UBND	Thành tiền theo QĐ số: 72/2014/QĐ-UBND	Thành tiền theo QĐ số: 56/2016/QĐ-UBND	Giá đất cụ thể	Giá khởi điểm đấu giá QSD đất (đồng)	Mức tăng
1	2	3	4	5	6	7 = (4 x 5)	8 = (4 x 6)	9	10 = (4 x 9)	11 = (9/5)
Đoạn từ ngã ba Trạm thu phí đến Trạm kiểm soát liên hợp QL 40										
1	Đường Ngọc Hồi - Dốc Muối	LK17	2.300	250.000	275.000	575.000.000	632.500.000	280.000	644.000.000	1,12
2	Tài sản gắn liền trên đất (Công trình xây dựng trên đất)									
Cộng										
									177.979.000	821.979.000

3. Kết quả xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1), huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum:

Đvt: đồng

STT	Tên tài sản	Số lượng lô đất (lô)	Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất
1	Quyền sử dụng đất (Đất ở, đất thương mại - dịch vụ): 21 lô đất	21	11.652.085.000
2	Quyền sử dụng đất (đất ở kết hợp thương mại - dịch vụ) và tài sản gắn liền trên đất (Công trình xây dựng trên đất): 01 lô đất và có công trình xây dựng trên đất.	01	821.979.000
Tổng cộng			12.474.064.000

(Bảng chữ: Mười hai tỷ, bốn trăm bảy mươi bốn triệu, không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng)

BÁO CÁO THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN

Giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1)

(Kèm theo Tờ trình số 18 /TTr - BQKKKT ngày 28 /02/2017 của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum)

I. Căn cứ để xác định giá đất cụ thể và giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất:

Luật Đất đai, ngày 29/11/2013;

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30/6/2014 của 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 thị trường và tư vấn xác định giá đất;

Thông tư Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Thông tư số 02/2015/TT-BTC, ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC, ngày 16/3/2012 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 10/3/2016 UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (giai đoạn 1);

Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND, ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

Quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn tỉnh Kon Tum;



Quyết định số 121/QĐ-UBND ngày 21/02/2017 của UBND tỉnh Kon Tum về việc đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1);

Kết quả xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1), tại Chứng thư số: 03/BĐS-CIVS ngày 24/02/2017 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Trung.

II. Mục đích và nguyên tắc xác định giá:

1. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất.
2. Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyên nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
3. Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá như nhau.

III. Thông tin về thửa đất cần định giá:

1. Quyền sử dụng đất (21 lô):

- Địa điểm: Tại Khu I - Khu Kinh tế Cửa khẩu Quốc tế Bờ Y, xã Bờ Y, huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum;
- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất là: 44.287m².
- Tổng số lô: 21 lô.
- Hiện trạng: Đất ở và đất Thương mại - Dịch vụ do Ban quản lý Khu Kinh tế tỉnh Kon Tum quản lý.
- Mục đích sử dụng: Đất ở và đất Thương mại - Dịch vụ.
- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở thời hạn sử dụng lâu dài, đất Thương mại - Dịch vụ thời hạn sử dụng là 50 năm.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Công trình xây dựng trên đất): 01 lô

- Địa điểm: Tại Khu I - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, xã Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum;
- Diện tích đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là: 2.300m² /01 thửa (diện tích đất).
- Hiện trạng: Đất ở kết hợp Thương mại - Dịch vụ do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum quản lý.
- Mục đích sử dụng: Đất ở kết hợp Thương mại - Dịch vụ
- Thời hạn sử dụng:

+ Đất ở: Lâu dài.

+ Đất thương mại dịch vụ: 50 năm.

IV. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin giá đất thị trường:

1. Khảo sát thu thập thông tin giá đất phổ biến trên thị trường tại Khu I - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum trong điều kiện bình thường để xác định giá đất cụ thể và giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thông tin về giá đất thị trường đối với đất ở và đất Thương mại - Dịch vụ tại Khu I - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum:

Thông tin về giá đất thị trường đối với đất ở và đất Thương mại - Dịch vụ khu vực này có biến động so với bảng giá đất định kỳ 05 năm (2015-2019), do các nguyên nhân sau:

Các thửa đất tại ven trục giao thông chính: Thuận lợi về thương mại dịch vụ, giao thông, cơ sở hạ tầng...nhu cầu về người mua ổn định, giá đất có tăng nhẹ. Các lô đất ở các trục đường còn lại: Nhu cầu về người mua bình thường, giá cả có biến động nhẹ...

V. Áp dụng phương pháp xác định giá đất:

Phương pháp so sánh trực tiếp: Thu thập thông tin về giá đất thực tế trên thị trường để xác định giá đất.

VI. Kết quả xác định giá và đề xuất phương án giá:

- Trên cơ sở khảo sát giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định giá.

- Trên cơ sở thông tin thị trường và phương pháp đã chọn được áp dụng trong tính toán. Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum báo cáo thuyết minh kết quả xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1), huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum (có phương án xác định giá đất kèm theo).

VII. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất:

1. Thực trạng và triển vọng cung cầu: Giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1), huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum, hiện nay phần lớn các lô đất phù hợp sử dụng cho các hộ gia đình, các nhu cầu về thương mại - dịch vụ... nhu cầu về người mua bình thường, đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với điều kiện thực tế trên địa bàn tại khu vực.

2. Phương án định giá đất đảm bảo giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường tại thời điểm xác định giá, phù hợp với thu nhập bình quân của khu vực.

3. Phương án giá đất giải quyết được vấn đề sử dụng hợp lý đất ở của các hộ gia đình, các đối tượng có nhu cầu về thương mại - dịch vụ trên địa bàn, phù hợp với quy hoạch... góp phần ổn định dân cư, phù hợp với nhu cầu sử dụng đất đai tại khu vực, mang lại lợi ích chung cho xã hội.

VIII. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ:

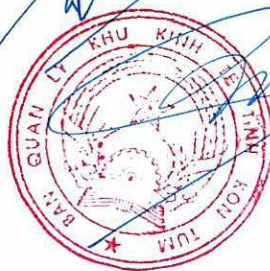
Phương án định giá đất được xây dựng trên cơ sở giá đất hình thành phổ biến trên thị trường, phù hợp với nguyên tắc và phương pháp định giá đất được quy định tại Điều 112, Luật Đất đai năm 2013. Phương án giá đất được xây dựng theo nguyên tắc giá thị trường, đảm bảo hài hòa về lợi ích giữa các đối tượng có liên quan; đảm bảo giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường.

Kính gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình cấp có thẩm quyền xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu: VT, TNMT (cường)

**KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Vũ Mạnh Hải

PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH

Giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1)

(Kèm theo Tờ trình số 18 /TTr – BQKKKT ngày 28 /02 /2017

của Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Kon Tum)

I. CĂN CỨ ĐỂ LẬP PHƯƠNG ÁN:

Căn cứ Luật Đất đai, ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, ngày 15/05/2014 của Chính phủ về quy định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30/6/2014 của 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 Thông tư số 02/2015/TT-BTC, ngày 05/01/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC, ngày 16/3/2012 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 10/3/2016 UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu Kinh tế Cửa khẩu Quốc tế Bờ Y (giai đoạn 1).

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND, ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm (2015-2019) trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh Kon Tum V/v ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

Căn cứ Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh Kon Tum phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1);

Căn cứ Quyết định số 121/QĐ-UBND ngày 21/02/2017 của UBND tỉnh Kon Tum V/v đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển kết cấu hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1);

Căn cứ công văn số 1560/UBND-KTN ngày 21/7/2015 của UBND tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt giá đất cụ thể và giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất,

Kết quả xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1), tại Chứng thư số: /BDS-CIVS ngày / /2017 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Trung.

II. NỘI DUNG XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN:

1. Điều tra, tổng hợp thông tin về thửa đất, giá đất thị trường:

Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Trung đã thực hiện việc điều tra giá đất trên thị trường theo mẫu số 2, 3 (được ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Trên cơ sở thu thập thông tin về giá đất thị trường, áp dụng các phương pháp định giá đất: Phương pháp so sánh trực tiếp (quy định tại điều 3 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) để xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1), huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum .

2. Mục đích xác định giá đất cụ thể và nguyên tắc xác định giá đất:

- Đề lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 112, Luật Đất đai năm 2013, đảm bảo các nguyên tắc sau:
 - + Xác định giá đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá.
 - + Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất.
 - + Cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá như nhau.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở và đất Thương mại - Dịch vụ.

3. Thông tin về tài sản định giá:

3.1. Quyền sử dụng đất (21 lô):

- Địa điểm: Tại Khu I - Khu Kinh tế Cửa khẩu Quốc tế Bờ Y, xã Bờ Y, huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum:

- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất là: 44.287m².

- Tổng số lô: 21 lô.

- Hiện trạng: Đất ở và đất Thương mại - Dịch vụ do Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Kon Tum quản lý.

- Mục đích sử dụng: Đất ở và đất Thương mại - Dịch vụ.

- Thời hạn sử dụng đất: Đất ở thời hạn sử dụng lâu dài, đất Thương mại - Dịch vụ thời hạn sử dụng là 50 năm.

3.2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Công trình xây dựng trên đất): 01 lô

- Địa điểm: Tại Khu I - Khu Kinh tế Cửa khẩu Quốc tế Bờ Y, xã Bờ Y, huyện Ngọc Hồi tỉnh Kon Tum:

- Diện tích đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là: 2.300m² /01 thửa (diện tích đất).

- Hiện trạng: Đất ở kết hợp Thương mại - Dịch vụ do Ban Quản lý Khu Kinh tế tỉnh Kon Tum quản lý.

- Mục đích sử dụng: Đất ở kết hợp Thương mại - Dịch vụ

- Thời hạn sử dụng:

+ Đất ở: lâu dài.

+ Đất thương mại dịch vụ: 50 năm.

3.3. Tài sản gắn liền với đất (Công trình xây dựng trên đất).

Stt	Hạng mục	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật	Diện tích
01	Công sắt, tường rào	Công sắt: Lắp đặt khoảng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công). + Kích thước: (4,3x1,8) + Cửa đẩy khung sắt, song sắt. => Hiện trạng hư hỏng không sử dụng được.	7,74m ²
		Tường rào: Xây dựng khoảng năm 2002 (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công). + Tường rào xây gạch, trụ gạch, trên gắn song sắt => Hiện trạng hư hỏng một số nơi, sắt gỉ sét.	28md
02	Nhà làm	Nhà làm việc cấp 4	270m ²

<p>việc cấp 4 (Nhà trên lô LK17)</p>	<p>* Kết cấu chính: Nhà ở một tầng xây dựng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).</p> <p>* Đặc điểm chung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kích thước: (22,5x12)m + Nhà cấp 4: Móng gạch, tường gạch, mái lợp tôn, xà gồ gỗ, la phong nhựa, nền lát gạch men có sê nô thoát nước mái. + Cửa đi sắt và cửa gỗ, cửa sổ khung hoa văn sắt. + Điện nước, thiết bị vệ sinh: Lavabo, xí ... <p>=> Tại thời điểm thẩm định nhà đã xuống cấp, tường bị thấm ố, bong tróc, hư hỏng một số nơi. Hiện trạng công trình đang sử dụng.</p>	
	<p>Mái hiên bên hông và trước nhà: Xây dựng khoảng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kích thước: (22,5x3,6 + 15,6x4,5)m + Mái hiên khung thép, dàn thép, nền lán vỉa xi măng, mái lợp tôn. <p>=> Tại thời điểm thẩm định mái tôn bị gỉ sét, bong tróc, gỉ sét. Hiện trạng đang sử dụng.</p>	151,2m ²
03	<p>Nhà để xe</p> <p>* Kết cấu chính:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà để xe: Xây dựng khoảng năm 2002 (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công). <p>* Đặc điểm chung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kích thước: (6x12)m + Khung thép, dàn thép, trụ sắt nền lán vỉa xi măng nhám, mái lợp tôn. <p>=> Nhận xét chung: Tại thời điểm thẩm định đang sử dụng, trần mái hư hỏng, một số nơi mục, gỉ sét.</p>	72m ²

4. Khảo sát thu thập thông tin giá đất thị trường:

Thu thập thông tin về giá đất thị trường tại Khu I - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum trong điều kiện bình thường để xác định giá đất cụ thể và giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

III. XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ VÀ GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Tên phương án: Xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát

triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1), huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum .

1.1. Các nguyên tắc được sử dụng để xác định giá đất:

Xác định giá đất đảm bảo theo các nguyên tắc quy định tại tiêu chuẩn TĐGVN số 06, bao gồm:

- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất: Việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp, có thể cho phép về mặt kỹ thuật, về pháp lý, về tài chính và đem lại giá trị lớn nhất cho tài sản (TĐGVN).

- Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai: Việc ước tính giá trị của tài sản luôn luôn dựa trên các triển vọng tương lai, lợi ích dự kiến nhận được từ quyền sử dụng tài sản của người mua (TĐGVN).

- Nguyên tắc cung - cầu: Giá trị của một tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu về tài sản đó trên thị trường. Ngược lại, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và cầu về tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung về tài sản (TĐGVN).

1.2. Cách tiếp cận, phương pháp xác định giá đất:

Phương pháp so sánh trực tiếp: Thu thập thông tin về giá đất thực tế trên thị trường để xác định giá đất.

2. Quyền sử dụng đất tại Khu I - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum:

2.1. Đất Thương mại - Dịch vụ đường Ngọc Hồi - Dốc Muối (đoạn từ ngã ba Trạm thu phí đến Trạm kiểm soát liên hợp dọc QL 40):

- Thu thập thông tin giá đất thị trường giao dịch thời điểm năm 2015-2016, xã Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

- Thu thập thông tin về thửa đất, giá đất: Tài sản so sánh 1(TS SS1), tài sản so sánh 2 (TS SS2), Tài sản so sánh 3 (TS SS3)

- Điều chỉnh các tài sản so sánh về tài sản thẩm định giá chi tiết theo bảng sau.

STT	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	TS TĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
A	Giá thị trường	Đồng/lô	Chưa biết	211.200.000	123.750.000	58.860.000
B	Giá quy đổi về đơn vị so sánh	Đồng/m ²	Chưa biết	320.000	330.000	327.000
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
C1	Điều kiện thanh toán			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%

	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		320.000	330.000	327.000
C2	Tình trạng pháp lý			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		320.000	330.000	327.000
C3	Quy mô kích thước			Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		2,04%	4,17%	5,26%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		6.531	13.750	17.211
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		326.531	343.750	344.211
C4	Lợi thế kinh doanh			Kém hơn	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		5,26%	0,00%	5,26%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		16.842	0	17.211
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		343.373	343.750	361.421
C5	Hướng			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		343.373	343.750	361.421
C6	Giao thông			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		343.373	343.750	361.421
C7	An ninh, môi trường			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		343.373	343.750	361.421
C8	Các yếu tố hạ tầng			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		343.373	343.750	361.421
D	Mức giá chỉ dẫn			343.373	343.750	361.421
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	Đồng/m ²			349.515	
D2	Mức giá chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		-1,76%	-1,65%	3,41%

E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	Đồng/m ²		23.373	13.750	34.421
E2	Tổng số lần điều chỉnh	Lần		2	1	2
E3	Biên độ điều chỉnh	%				
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	Đồng/m ²		23.373	13.750	34.421
F	Xác định mức giá cho tài sản định giá đất	Đồng/m ²			349.515	

- Chọn mức giá bình quân của 3 tài sản so sánh làm mức giá chỉ dẫn cho tài sản định giá đất là: 349.515 đồng/m².

- Vận dụng quyết định số 72/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh đối với đất Thương mại Dịch vụ bằng 80% so với đất ở cùng vị trí, giá đất Thương mại dịch vụ tại khu vực là: 349.515 đồng/m² x 80% = 279.612 đồng/m²; tròn số 280.000 đồng/m² là phù hợp với mức giá đất thị trường hiện tại.

2.2. Đất Thương mại - Dịch vụ đường nội bộ quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu (đường D7).

- Thu thập thông tin giá đất thị trường giao dịch thời điểm năm 2015-2016, xã Tân Cảnh.

- Thu thập thông tin về thửa đất, giá đất: Tài sản so sánh 1 (TS SS1), tài sản so sánh 2 (TS SS2), Tài sản so sánh 3 (TS SS3)

- Điều chỉnh các tài sản so sánh về tài sản thẩm định giá chi tiết theo bảng sau.

STT	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	TS TĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
A	Giá thị trường	Đồng/lô	Chưa biết	40.000.000	52.000.000	76.440.000
B	Giá quy đổi về đơn vị so sánh	Đồng/m ²	Chưa biết	250.000	260.000	245.000
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
C1	Điều kiện thanh toán			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		250.000	260.000	245.000
C2	Tình trạng pháp lý			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%

	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		250.000	260.000	245.000
C3	Quy mô kích thước			Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		5,26%	5,26%	4,17%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		13.158	13.684	10.208
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		263.158	273.684	255.208
C4	Lợi thế kinh doanh			Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		5,26%	5,26%	11,11%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		13.158	13.684	27.222
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		276.316	287.368	282.431
C5	Hướng			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		276.316	287.368	282.431
C6	Giao thông			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		276.316	287.368	282.431
C7	An ninh, môi trường			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		276.316	287.368	282.431
C8	Các yếu tố hạ tầng			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		276.316	287.368	282.431
D	Mức giá chỉ dẫn			276.316	287.368	282.431
D1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	Đồng/m ²			282.038	
D2	Mức giá chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn	%		-2,03%	1,89%	0,14%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
E1	Tổng giá trị điều chỉnh gộp	Đồng/m ²		26.316	27.368	37.431

E2	Tổng số lần điều chỉnh	Lần		2	2	2
E3	Biên độ điều chỉnh	%				
E4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần	Đồng/m ²		26.316	27.368	37.431
F	Xác định mức giá cho tài sản định giá đất	Đồng/m ²			282.038	

- Chọn mức giá bình quân của 3 tài sản so sánh làm mức giá chỉ dẫn cho tài sản định giá đất là: 282.038 đồng/m².

- Vận dụng quyết định số 72/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh đối với đất Thương mại Dịch vụ bằng 80% so với đất ở nông thôn cùng vị trí, giá đất Thương mại dịch vụ tại khu vực là: 282.038 đồng/m² x 80% = 225.630 đồng/m²; tròn số 225.000 đồng/m² là phù hợp với mức giá đất thị trường hiện tại.

2.3 Đất ở đường nội bộ quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu (Đường D4).

- Thu thập thông tin giá đất thị trường giao dịch thời điểm năm 2015-2016, xã Tân Cảnh.

- Thu thập thông tin về thửa đất, giá đất: Tài sản so sánh 1 (TS SS1), tài sản so sánh 2 (TS SS2), Tài sản so sánh 3 (TS SS3)

- Điều chỉnh các tài sản so sánh về tài sản thẩm định giá chi tiết theo bảng sau.

STT	Yếu tố so sánh	Đơn vị tính	TS TĐG	TS SS1	TS SS2	TS SS3
A	Giá thị trường	Đồng/lô	Chưa biết	36.000.000	45.800.000	65.520.000
B	Giá quy đổi về đơn vị so sánh	Đồng/m ²	Chưa biết	225.000	229.000	210.000
C	Điều chỉnh các yếu tố so sánh					
C1	Điều kiện thanh toán			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0
	Giá sau điều chỉnh	Đồng/m ²		225.000	229.000	210.000
C2	Tình trạng pháp lý			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ điều chỉnh	%		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh	Đồng/m ²		0,0	0,0	0,0

	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		225.000	229.000	210.000
C3	Quy mô kích thước			Kém hơn	Kém hơn	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%		2,04%	2,04%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		4.592	4.673	0
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		229.592	233.673	210.000
C4	Lợi thế kinh doanh			Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%		0,00%	0,00%	2,04%
	<i>Mức điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		0	0	4.286
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		229.592	233.673	214.286
C5	Hướng			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%		0,0%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		0,0	0,0	0,0
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		229.592	233.673	214.286
C6	Giao thông			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Mức điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		0,0	0,0	0,0
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		229.592	233.673	214.286
C7	An ninh, môi trường			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Mức điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		0,0	0,0	0,0
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		229.592	233.673	214.286
C8	Các yếu tố hạ tầng			Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>	%		0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Mức điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		0,0	0,0	0,0
	<i>Giá sau điều chỉnh</i>	<i>Đồng/m²</i>		229.592	233.673	214.286
D	Mức giá chỉ dẫn			229.592	233.673	214.286
<i>D1</i>	<i>Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn</i>	<i>Đồng/m²</i>			225.850	
<i>D2</i>	<i>Mức giá chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn</i>	%		1,66%	3,46%	-5,12%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C					
<i>E1</i>	<i>Tổng giá trị điều chỉnh gộp</i>	<i>Đồng/m²</i>		4.592	4.673	4.286
<i>E2</i>	<i>Tổng số lần điều</i>	<i>Lần</i>		1	1	1

	<i>chỉnh</i>					
E3	<i>Biên độ điều chỉnh</i>	%				
E4	<i>Tổng giá trị điều chỉnh thuận</i>	Đồng/m ²		4.592	4.673	4.286
F	Xác định mức giá cho tài sản định giá đất	Đồng/m ²			225.850	

Chọn mức giá bình quân của 3 tài sản so sánh làm mức giá chỉ dẫn cho tài sản định giá đất là: 225.850 đồng/m², tròn số 225.000 đồng/m².

2.4 Tài sản gắn liền trên đất (Công trình xây dựng trên đất).

a. Xác định chất lượng còn lại của công trình (%) vận dụng các quy định.

- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tỷ lệ chất lượng còn lại (%) = (1 - Tsd (TGSD)/Tds(TNHSD))

Nhà cửa, vật kiến trúc:

- Thời gian trích khấu hao tối thiểu (năm).

- Thời gian trích khấu hao tối đa (năm).

+ Nhà cửa khác: 6-25 (năm).

+ Vật kiến trúc khác: 5-10 (năm).

* Tỷ lệ chất lượng còn lại (%) = (1 - Tsd (TGSD)/Tds(TNHSD))

Tsd (TGSD): Tổng thời gian sử dụng

Tds (TNHSD): Tổng niên hạn sử dụng hiệu quả

Stt	Tên tài sản/ Hạng mục	Thời gian	Tds (TNHSD) năm	Tsd (TGSD) năm	Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)
1	2	3	4	5	6=3-5/4
01	Công sất: Lắp đặt khoảng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	1	7	14	(100%)
	Tường rào: Xây dựng khoảng năm 2002 (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	1	7	14	(100%)
02	Nhà làm việc cấp 4 * Kết cấu chính: Nhà ở một tầng xây dựng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	1	18	14	18%
	Mái hiên bên hông và trước nhà: Xây dựng khoảng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	1	7	14	(100%)
03	Nhà để xe: Xây dựng khoảng năm 2002	1	7	14	(00%)

(Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).				
---	--	--	--	--

- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc.

$$\text{Tỷ lệ chất lượng còn lại (\%)} = \sum_{i=1}^n$$

Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính thứ i (%) X Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính thứ i so với tổng giá trị (%)

Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị (%)

Trong đó: i: Số thứ tự kết cấu chính.

n: Số các kết cấu chính.

Stt	Tên tài sản	Móng		Khung		Tường		Nền		K/c đỡ mái		Mái		%
1	Nhà làm việc cấp 4 * Kết cấu chính: Nhà ở một tầng xây dựng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	30	10	0	0	25	18	25	5	25	9	26	17	26
2	Mái hiên bên hông và trước nhà: Xây dựng khoảng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	30	10	40	0	0	18	20	5	30	9	29	17	20
3	Nhà để xe: Xây dựng khoảng năm 2002 (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	30	10	40	0	0	18	20	5	30	9	29	17	20

Sau khi phân tích và vận dụng các quy định trên để tính toán đồng thời trong quá trình thẩm định hiện trạng thực tế tài sản. Đề nghị đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại như sau:

Stt	Tên tài sản/ Hạng mục		Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013	Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 và kiểm tra thực tế	Tổ thẩm định đề nghị CLCL
1	Cổng sắt, tường rào	Cổng sắt: Lắp đặt khoảng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	(100%)	16	16
		Tường rào: Xây dựng khoảng năm 2002 (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	(100%)	16	16
2	Nhà làm việc cấp 4 (Nhà trên lô LK17)	Nhà làm việc cấp 4 * Kết cấu chính: Nhà ở một tầng xây dựng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	19%	26	26
		Mái hiên bên hông và trước nhà: Xây dựng khoảng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	(100%)	20	20
3	Nhà để xe	Nhà để xe: Xây dựng khoảng năm 2002 (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	(100%)	20	20

Đề nghị tỷ lệ chất lượng còn lại các hạng mục công trình xây dựng trên đất số LK17 mặt tiền đường Ngọc Hồi - Dốc Muối tại thời điểm tháng 02/2017 là phù hợp.

b. Xác định đơn giá công trình xây dựng, CIVS vận dụng vào:

Quyết định 55/2015/QĐ-UBND ngày 28/12/2015 của UBND tỉnh Kon Tum về việc ban hành Bảng đơn giá nhà, công trình xây dựng năm 2016 trên địa bàn tỉnh Kom Tum.

c. Kết quả cụ thể chi tiết như bảng tính sau:

Đvt: đồng

Stt	Tên tài sản/ Hạng mục		Diện tích	CLCL	Đơn giá	Thành tiền
1	Cổng sắt, tường rào	Cổng sắt: Lắp đặt khoảng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	7,74m ²	16	595.390	737.331
		Tường rào: Xây dựng	28md	16	429.260	1.923.085

		<i>khoảng năm 2002 (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).</i>				
2	Nhà làm việc cấp 4 (Nhà trên lô LK17)	Nhà làm việc cấp 4 * Kết cấu chính: Nhà ở một tầng xây dựng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	270m ²	26	2.120.760	148.877.352
		Mái hiên bên hông và trước nhà: Xây dựng khoảng năm 2002, (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	151,2m ²	20	592.320	17.911.757
3	Nhà để xe	Nhà để xe: Xây dựng khoảng năm 2002 (Đo đạc theo thực tế, không có hồ sơ thiết kế, thi công).	72m ²	20	592.320	8.529.408
Tổng cộng						177.978.933
Làm tròn						177.979.000

3. Kết quả xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (công trình xây dựng):

3.1. Giá đất cụ thể và giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (21 lô).

Đvt: đồng/m²

STT	Tên đường	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá theo QĐ số: 72/2014/QĐ-UBND	Đơn giá theo QĐ số: 56/2016/QĐ-UBND	Thành tiền theo QĐ số: 72/2014/QĐ-UBND	Thành tiền theo QĐ số: 56/2016/QĐ-UBND	Giá đất cụ thể	Giá khởi điểm đấu giá QSD đất (đồng)	Mức tăng (lần)
1	2	3	4	5	6	7= (4 x 5)	8 = (4 x 6)	9	10 = (4 x 9)	11= (9/5)
A	Đất Thương mại - Dịch vụ		37.431			9.020.300.000	9.922.330.000		10.109.485.000	
I	Đoạn từ ngã ba Trạm thu phí đến Trạm kiểm soát liên hợp dọc QL 40									
1	Đường Ngọc Hồi - Dốc Muối	TM 23	3.170	250.000	275.000	792.500.000	871.750.000	280.000	887.600.000	1,12
2	Đường Ngọc Hồi	DT3	27.512	250.000	275.000	6.878.000.000	7.565.800.000	280.000	7.703.360.000	1,12

	- Dốc Muối									
II	Đường nội bộ quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu									
3	Đường D7	TM24	6.749	200.000	220.000	1.349.800.000	1.484.780.000	225.000	1.518.525.000	1,13
B	Đất ở		6.856			1.371.200.000	1.508.320.000		1.542.600.000	
	(Đường nội bộ quy hoạch khu kinh tế cửa khẩu)									
4	Đường D1	LK14-3	450	200.000	220.000	90.000.000	99.000.000	225.000	101.250.000	1,13
5	Đường D1	LK8-20	405	200.000	220.000	81.000.000	89.100.000	225.000	91.125.000	1,13
6	Đường D1	LK8-21	388	200.000	220.000	77.600.000	85.360.000	225.000	87.300.000	1,13
7	Đường D1	LK8-22	293	200.000	220.000	58.600.000	64.460.000	225.000	65.925.000	1,13
8	Đường D1	LK6-7	376	200.000	220.000	75.200.000	82.720.000	225.000	84.600.000	1,13
9	Đường D1	LK6-21	384	200.000	220.000	76.800.000	84.480.000	225.000	86.400.000	1,13
10	Đường D1	LK6-22	384	200.000	220.000	76.800.000	84.480.000	225.000	86.400.000	1,13
11	Đường D1	LK7-4	386	200.000	220.000	77.200.000	84.920.000	225.000	86.850.000	1,13
12	Đường D1	LK7-5	396	200.000	220.000	79.200.000	87.120.000	225.000	89.100.000	1,13
13	Đường D1	LK7-6	362	200.000	220.000	72.400.000	79.640.000	225.000	81.450.000	1,13
14	Đường D4	LK5-19	403	200.000	220.000	80.600.000	88.660.000	225.000	90.675.000	1,13
15	Đường D4	LK5-20	392	200.000	220.000	78.400.000	86.240.000	225.000	88.200.000	1,13
16	Đường D4	LK5-21	390	200.000	220.000	78.000.000	85.800.000	225.000	87.750.000	1,13
17	Đường D4	LK5-22	390	200.000	220.000	78.000.000	85.800.000	225.000	87.750.000	1,13
18	Đường D4	LK5-23	390	200.000	220.000	78.000.000	85.800.000	225.000	87.750.000	1,13
19	Đường D4	LK5-24	380	200.000	220.000	76.000.000	83.600.000	225.000	85.500.000	1,13
20	Đường D4	LK5-25	377	200.000	220.000	75.400.000	82.940.000	225.000	84.825.000	1,13
21	Đường D4	LK5-26	310	200.000	220.000	62.000.000	68.200.000	225.000	69.750.000	1,13
TỔNG CỘNG:			44.287			10.391.500.000	11.430.650.000		11.652.085.000	

3.2. Giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Công trình xây dựng trên đất): 01 lô

Dvt: đồng/m²

STT	Tên đường	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá theo QĐ số: 72/2014/QĐ-UBND	Đơn giá theo QĐ số: 56/2016/QĐ-UBND	Thành tiền theo QĐ số: 72/2014/QĐ-UBND	Thành tiền theo QĐ số: 56/2016/QĐ-UBND	Giá đất cụ thể	Giá khởi điểm đấu giá QSD đất (đồng)	Mức tăng (lần)
1	2	3	4	5	6	7= (4 x 5)	8 = (4 x 6)	9	10 = (4 x 9)	11= (9/5)
Đoạn từ ngã ba Trạm thu phí đến Trạm kiểm soát liên hợp dọc QL 40										
1	Đường Ngọc Hồi - Dốc Muối	LK17	2.300	250.000	275.000	575.000.000	632.500.000	280.000	644.000.000	1,12
2	Tài sản gắn liền trên đất (Công trình xây dựng trên đất)								177.979.000	
Cộng									821.979.000	

3.3. Kết quả xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1), huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum:

Đvt: đồng

STT	Tên tài sản	Số lượng lô đất (lô)	Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất
1	Quyền sử dụng đất (Đất ở, đất thương mại - dịch vụ): 21 lô đất	21	11.652.085.000
2	Quyền sử dụng đất (đất thương mại - dịch vụ) và tài sản gắn liền trên đất (Công trình xây dựng trên đất): 01 lô đất và có công trình xây dựng trên đất.	01	821.979.000
	Tổng cộng	22	12.474.064.000

(Bảng chữ: Mười hai tỷ, bốn trăm bảy mươi bốn triệu, không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng)

VII. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ:

Phương án xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1), huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum được xây dựng trên cơ sở thu thập thông tin điều tra giá đất phổ biến trên thị trường theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; đảm bảo giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường tại thời điểm xác định giá.

Kính gửi Sở Tài nguyên và Môi trường trình cấp có thẩm quyền thẩm định và quyết định./.

Nơi nhận:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu: VT, TNMT (cường)

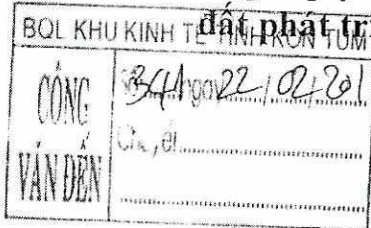
**KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Vũ Mạnh Hải

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1)



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/9/2015;

Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước ngày 03/6/2008;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản nhà nước; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Nghị định 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;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Xét đề nghị của Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh tại Tờ trình số 04/TT-BQLKKT ngày 19/01/2017 về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1); ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 256/STC-QLCSG ngày 06/02/2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (Đợt 1) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (Giai đoạn 1), cụ thể như sau:

1. Vị trí, đặc điểm khu đất đấu giá
 - Vị trí: Khu 1 - Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, xã Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

- Tổng diện tích 46.587 m²; bao gồm 22 thửa, trong đó:
+ Đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 44.287m², bao gồm 21 thửa.
+ Đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất 2.300m², bao gồm 01 thửa.

2. Mục đích, thời hạn sử dụng của khu đất

- Mục đích, hình thức sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đất ở: Lâu dài;

+ Đất thương mại dịch vụ: Thời hạn sử dụng 50 năm;

+ Đất ở kết hợp thương mại dịch vụ: Đất ở thời hạn sử dụng lâu dài; đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng 50 năm.

3. Hiện trạng khu đất, hạ tầng kỹ thuật gắn liền với đất tại thời điểm đấu giá

Đất trống do Nhà nước quản lý, đã san lấp mặt bằng, xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật.

4. Tên, địa chỉ đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

- Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Kon Tum.

- Địa chỉ: Khu I, Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y, xã Bờ Y, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

5. Tên, địa chỉ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá


- Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Kon Tum.

- Địa chỉ: 211 Trần Hưng Đạo, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Điều 2. Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (*Đợt 1*) Dự án: Khai thác quỹ đất phát triển hạ tầng Khu kinh tế cửa khẩu quốc tế Bờ Y (*Giai đoạn 1*) theo phương án được phê duyệt và theo đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Giám đốc: Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hồi; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan và Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVP UBND tỉnh (KT);
- Lưu: VT, KT5, NNTN 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Tuy