

Số: 445/TB-HĐTĐGD

Móng Cái, ngày 29 tháng 8 năm 2023

THÔNG BÁO

Kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Mở rộng đường Tuệ Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

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”; số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai; số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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; Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1236/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh phê duyệt giá đất cụ thể theo Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 6/5/2023 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 3409/QĐ-HĐTĐGD ngày 21/6/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái “Về việc ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất để xây dựng, thẩm định giá đất làm căn cứ phê duyệt, ban hành giá đất cụ thể theo Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh trên địa bàn thành phố Móng Cái”;

Căn cứ Thông báo số 352/TB-UBND ngày 18/7/2023 của UBND thành phố Móng Cái về việc kết quả tiếp công dân định kỳ ngày 17/7/2023 tại Trụ sở tiếp công dân thành phố Móng Cái;

Căn cứ Báo cáo số 83/BC-TNMT ngày 03/7/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Móng Cái về việc đề nghị giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị Tần trú tại Khu 6, phường Ka Long, thành phố Móng Cái;

Căn cứ Chứng thư định giá số 2808.1/CTĐGD-VLAND ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ đất đai VLAND;

Theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 696a/TTr-TNMT ngày 11/8/2023 về phương án giá đất cụ thể đối với các loại đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Mở rộng đường Tuệ Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái.

Căn cứ Biên bản số 06.16082023/BBLV-HĐTĐGD ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái.

I. Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường GPMB dự án: Mở rộng đường Tuệ Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái. Tại thời điểm định giá đất tháng 8/2023, cụ thể như sau:

- Phương pháp sử dụng để xác định giá đất cho thửa đất cần định giá cụ thể: Phương pháp so sánh trực tiếp (đối với đất ở) và Phương pháp thu nhập (đối với đất nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ) theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Chi tiết tính toán tại Chứng thư định giá đất số 2808.1/CTĐGD-VLAND ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ đất đai VLAND.

- Hội đồng thống nhất mức giá cụ thể tại thời điểm định giá đất tháng 8/2023 như sau:

	Loại đất	Ký hiệu	Vị trí theo Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND và Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND	Giá đất theo Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND và Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh theo QĐ 03/2023/QĐ-UBND (lần)	Giá đất áp dụng hệ số điều chỉnh	Giá đất Hội đồng thống nhất (đồng/m ²)	Hệ số chênh lệch giữa giá đất đề xuất và bảng giá (lần)
1	Đất Thương mại, dịch vụ - Hộ bà Hoàng Thị Tần, trú tại khu 6 phường Ka Long	TMD	Phường Ka Long - 17. Đường Tuệ Tĩnh - Mục 17.3. Từ chân cầu Hòa Bình đến đường rẽ vào cây xăng Cty B12 (Nhà VH Khu 6)	6.240.000	1,0	6.240.000	3.955.000	0,63
2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	Phường Ka Long	55.000	1,00	55.000	55.000	1,00

II. Yêu cầu:

- Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư do Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái thống nhất chỉ được áp dụng đối với dự án này khi có đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định; diện tích đất thu hồi để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án không được vượt quá diện tích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt; đồng thời phải đảm bảo quy định về thời gian áp dụng mức giá được Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái thống nhất.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, đầy đủ của hồ sơ; quy hoạch, kế hoạch, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất; thời điểm xác định giá; tài sản so sánh (vị trí chuyên nhượng; tính hợp pháp, chính xác, trung thực đối với các thông tin tại phiếu thu thập thông tin về thửa đất so sánh) và phương pháp tính toán làm căn cứ xác định phương án giá đất cụ thể theo quy định và lưu giữ toàn bộ hồ sơ, tài liệu chính của phương án này.

- UBND phường Ka Long có trách nhiệm kiểm tra lại hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất, hồ sơ quản lý đất đai của thửa đất.

- Các phòng, ban, đơn vị, UBND phường Ka Long thuộc Hội đồng chịu trách nhiệm theo quy định trong Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố.

- Phòng tài nguyên và Môi trường lưu giữ toàn bộ hồ sơ, tài liệu chính của phương án này.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường trên cơ sở Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất ngày 16/8/2023 và Thông báo thẩm định giá đất này hoàn chỉnh phương án giá đất cụ thể trình UBND Thành phố theo quy định.

Nơi nhận:

- UBND thành phố Móng Cái;
- Phòng Tài nguyên và MT (để trình);
- Chủ tịch và thành viên Hội đồng;
- Tổ giúp việc Hội đồng;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phó Chủ tịch UBND thành phố
Nguyễn Phúc Vinh

(theo QĐ 3020 ngày 31/5/2023)

BIÊN BẢN

(Số ~~06~~ 16.08.2023 BBLV-HĐTĐGD ngày 16 tháng 8 năm 2023)

Thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Mở rộng đường Tuệ Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

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”; số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai; số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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; Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai và sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành luật đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1236/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh phê duyệt giá đất cụ thể theo Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 6/5/2023 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 3409/QĐ-HĐTĐGD ngày 21/6/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái “Về việc ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất để xây dựng, thẩm định giá đất làm căn cứ phê duyệt, ban hành giá đất cụ thể theo Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh trên địa bàn thành phố Móng Cái”;

Căn cứ Thông báo số 352/TB-UBND ngày 18/7/2023 của UBND thành phố Móng Cái về việc kết quả tiếp công dân định kỳ ngày 17/7/2023 tại Trụ sở tiếp công dân thành phố Móng Cái;

Căn cứ Báo cáo số 83/BC-TNMT ngày 03/7/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Móng Cái về việc đề nghị giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị Tần trú tại Khu 6, phường Ka Long, thành phố Móng Cái;

Căn cứ Chứng thư định giá số 2808.1/CTĐGD-VLAND ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ đất đai VLAND;

Theo đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 696a/TTr-TNMT ngày 11/8/2023 về phương án giá đất cụ thể đối với các loại đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Mở rộng đường Tuệ Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái.

Hôm nay, ngày 16/8/2023, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái tổ chức họp thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Mở rộng đường Tuệ Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái.

A. Thành phần dự họp gồm:

*** Các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái:**

- 1 – Ông: Hồ Quang Huy – Chủ tịch UBND Thành phố - Chủ tịch Hội đồng.
- 2 – Ông: Nguyễn Phúc Vinh – Phó Chủ tịch UBND Thành phố - Phó Chủ tịch Hội đồng.
- 3 - Bà: Phạm Thị Kim Thu – Phó Trưởng phòng phụ trách Tài chính – Kế hoạch – Thành viên thường trực Hội đồng.
- 4 – Ông: Nguyễn Thịnh Trường – Chi cục trưởng Chi cục Thuế Móng Cái – Thành viên.
- 5 – Ông: Ngô Văn Đường – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường – Thành viên.
- 6 - Ông: Lê Văn Cường – Trưởng phòng Kinh tế - Thành viên.
- 7 - Bà: Đỗ Thị Hồng Nhung – Trưởng phòng Quản lý đô thị - Thành viên.
- 8 - Ông Nguyễn Quốc Hưng - Chánh Thanh tra – Thành viên.
- 9 - Ông: Nguyễn Duy Khánh – Trưởng phòng Tư pháp – Thành viên.
- 10 - Ông: Hoàng Anh Ngọc – Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất – Thành viên.
- 11 – Ông: Nguyễn Đức Việt – Giám đốc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất – Thành viên.
- 12 – Bà: Bùi Thị Thúy Nga – Chủ tịch UBND phường Ka Long – Thành viên.

Sau khi nghiên cứu các quy định và hồ sơ, Hội đồng thẩm định giá đất thành phố có ý kiến như sau:

B. Nội dung phiên họp thẩm định:

Căn cứ Quyết định số 1236/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh phê duyệt giá đất cụ thể theo Nghị quyết số 73/NQ-CP ngày 6/5/2023 của Chính phủ;

Trên cơ sở hồ sơ tài liệu đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Mở rộng đường Tuệ Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái gửi kèm theo Tờ trình số 696a/TTr-TNMT ngày 11/8/2023 của phòng Tài nguyên và Môi trường.

Phương án giá đất cụ thể do đơn vị tư vấn xây dựng đã được phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát, thống nhất và hoàn thiện hồ sơ trình Hội

đồng thẩm định giá đất Thành phố thẩm định theo quy định tại khoản 1, Điều 5 Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái.

Sau khi nghe Phòng Tài nguyên và Môi trường và đơn vị tư vấn báo cáo phương án giá đất cụ thể, Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố tiến hành thẩm định về nguyên tắc xác định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai, thẩm định phương pháp xác định giá đất theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, thẩm định các thông tin, số liệu về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất. cụ thể như sau:

1. Về hồ sơ pháp lý:

1.1. Văn bản pháp quy về đất đai, thẩm định giá:

Theo danh mục căn cứ định giá tại Thuyết minh chứng thư kèm theo Chứng thư định giá đất số 2808.1/CTĐGD-VLAND ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ đất đai VLAND đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường rà soát, đề nghị.

1.2. Văn bản pháp lý ban hành:

- Báo cáo số 83/BC-TNMT ngày 03/7/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Móng Cái về việc đề nghị giải quyết khiếu nại của bà Hoàng Thị Tần trú tại Khu 6, phường Ka Long, thành phố Móng Cái;

- Thông báo số 352/TB-UBND ngày 18/7/2023 của UBND thành phố Móng Cái về việc kết quả tiếp công dân định kỳ ngày 17/7/2023 tại Trụ sở tiếp công dân thành phố Móng Cái;

2. Mục đích định giá đất và các thông tin về thửa đất cần định giá.

2.1. Mục đích định giá đất:

Làm căn cứ bồi thường, giải phóng mặt bằng khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án: Mở rộng đường Tuệ Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái.

2.2. Thông tin về khu vực thu hồi đất cần định giá:

a) Vị trí, địa điểm: Phường Ka Long, thành phố Móng Cái.

b) Diện tích các loại đất xác định giá đất cụ thể:

- Phương án 01: Đất ở dự kiến: 113.3 m².

- Phương án 02: Đất thương mại dịch vụ 19,2m²; Đất trồng cây lâu năm 94,1m².

c) Thực trạng: Hiện trạng công trình nhà tạm, (vách cốt ép, mái lợp giấy dầu).

d) Số hộ dân thuộc diện thu hồi đất: 1 hộ dân. Số hộ dân thuộc diện thu hồi đất ở: khoảng 1 hộ dân. Số hộ dân cần bố trí tái định cư: 1 hộ dân.

2.3. Loại đất cần xác định giá:

- Phương án 01: Đất ở.

- Phương án 02: Đất thương mại dịch vụ, Đất trồng cây lâu năm.

2.4. Thời điểm xác định giá: Tại thời điểm tháng 8 năm 2023.

1.5. Giá đất, hệ số giá đất của UBND tỉnh quy định tại Quyết định số

42/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 “Về việc Quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh thực hiện từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2024”, Quyết định số 03/2023/QĐ-UBND ngày 20/01/2023 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc quy định hệ số điều chỉnh giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2023:

STT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Vị trí theo hiện trạng giải phóng mặt bằng	Giá đất theo Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh theo QĐ 03/2023/QĐ-UBND ngày 20/01/2023 (đồng/m ²)	Giá đất áp dụng hệ số điều chỉnh theo QĐ 03/2023/QĐ-UBND ngày 20/01/2023 (đồng/m ²)
I Phương án 01						
1	Đất ở hộ bà Hoàng Thị Tần	ODT	Phường Ka Long - 17. Đường Tuệ Tĩnh - Mục 17.3. Từ chân cầu Hòa Bình đến đường rẽ vào cây xăng Cty B12 (Nhà VH Khu 6)	7.800.000	1,2	9.360.000
II Phương án 02						
1	Đất Thương mại, dịch vụ - Hộ bà Hoàng Thị Tần, trú tại khu 6 phường Ka Long	TMD	Phường Ka Long - 17. Đường Tuệ Tĩnh - Mục 17.3. Từ chân cầu Hòa Bình đến đường rẽ vào cây xăng Cty B12 (Nhà VH Khu 6)	6.240.000	1,0	6.240.000
2	Đất trồng cây lâu năm	CLN	Phường Ka Long	55.000	1,00	55.000

3. Phương pháp xác định giá đất:

3.1 Phương pháp so sánh trực tiếp:

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

- Qua quá trình thu thập thông tin trong vòng 02 năm tính đến thời điểm định giá trên địa bàn phường Ka Long đơn vị tư vấn nhận thấy như sau:

+ Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất: Trên địa bàn phường Việt Hưng trong 02 năm qua không có thông tin về trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Không có Giá đất thị trường trong cơ sở dữ liệu về đất đai.

+ Không có thông tin giao dịch thành công trên sàn giao dịch bất động sản;

+ Bên cạnh đó, có các thông tin đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyên nhượng hoặc người nhận chuyên nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp. Do đó, có đủ cơ sở sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp, cụ thể như sau

Qua rà soát, đơn vị tư vấn khảo sát 03 thửa đất đã chuyên nhượng thành công trên thị trường có vị trí gần khu vực định giá nhất, có các yếu tố tương đồng với thửa đất định giá nhất để làm cơ sở tính toán, điều chỉnh theo phương pháp so sánh trực tiếp.

3.2 Phương pháp chiết trừ:

Khái niệm: Phương pháp chiết trừ là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản (bao gồm giá trị đất và giá trị tài sản gắn liền với đất).

- Thửa đất so sánh sử dụng có tài sản gắn liền với đất nên tổ định giá lựa chọn phương pháp chiết trừ.

3.3 Phương pháp thu nhập:

Khái niệm: là phương pháp định giá đất tính bằng thương số giữa mức thu nhập ròng thu được bình quân một năm trên một đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất trên địa bàn cấp tỉnh.

- Thửa đất định giá là đất ở tại đô thị. Mục đích sử dụng hiện trạng là để ở. Vì thế, không làm phát sinh doanh thu và chi phí từ việc sử dụng tài sản. Do đó, sử dụng phương pháp phương pháp thu nhập là không phù hợp nên không sử dụng phương pháp thu nhập.

- Đối với đất trồng cây lâu năm. Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin về thu nhập bình quân và chi phí bình quân nên sử dụng phương pháp thu nhập đối với đất nông nghiệp và đất thương mại dịch vụ.

3.4 Phương pháp thặng dư:

Khái niệm: 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 giả định và tổng chi phí ước tính.

- Khu đất định giá là khu dân cư hiện trạng, không thay đổi mục đích sử dụng đất. Do đó, sử dụng phương pháp thặng dư là không phù hợp nên không sử dụng phương pháp thặng dư.

3.5 Phương pháp hệ số điều chỉnh:

Khái niệm: phương pháp định giá đất bằng cách sử dụng hệ số điều chỉnh giá đất nhân (x) với giá đất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

Giá đất cụ thể được xác định bằng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại khoản 5 Điều 4 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất được áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

- Các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 và khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai, xác định giá đất để làm giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà thửa đất hoặc khu đất của dự án có giá trị (tính theo giá đất trong Bảng giá đất) đối với các thành phố trực thuộc trung ương; dưới 10 tỷ đồng đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; dưới 20 tỷ đồng đối với các tỉnh còn lại; xác định giá đất để làm căn cứ tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm mà phải xác định lại đơn giá thuê đất để điều chỉnh cho chu kỳ tiếp theo; xác định giá đất để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;

- Trường hợp quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai đối với dự án có các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi và thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau hoặc trường hợp tại khu vực thu hồi đất không đảm bảo yêu cầu về thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này để xác định giá đất cụ thể của từng thửa đất.

Do đó, không sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp này.

Qua quá trình khảo sát các loại đất và nghiên cứu phương pháp xác định giá đất, Tổ định giá nhận định ứng dụng các phương pháp định giá các loại đất như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Phương pháp định giá
1	Đất ở đô thị	ODT	Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chiết trừ
2	Đất đất thương mại dịch vụ	TMDV	Phương pháp thu nhập
3	Đất nông nghiệp – đất trồng cây lâu năm	CLN	Phương pháp thu nhập

4. Các thông tin, số liệu về thửa đất, giá đất thị trường đưa vào tính toán trong xây dựng phương án giá đất:

4.1. Xác định giá đất ở

TĐĐG: Khu 6, phường Ka Long, thành phố Móng Cái. Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 1km. Tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 7,5m. Hạ tầng kỹ thuật cơ bản: chưa đồng bộ.

TĐSS1: (Hợp đồng chuyển nhượng, phiếu TTTT) Dương Thị Nguyệt (Ủy Quyền cho Nguyễn Thị Hương). Địa chỉ thửa đất: Ô 32 lô 08 KTX Đông Tuệ

Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái. Thời điểm chuyển nhượng: Tháng 11/2012; diện tích 80m²; thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 500m, đường rộng 7m; điều kiện hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, đồng bộ. Thửa đất là đất trống. Giá trị bất động sản chuyển nhượng: 1.400.000.000 đồng/bất động sản (tương đương 17.500.000 đồng/m²).

TĐSS2: (Hợp đồng chuyển nhượng, phiếu TTTT) Hoàng Văn Minh. Địa chỉ thửa đất: Ô 175 lô 1 KTX Ka Long, phường Ka Long. Thời điểm chuyển nhượng: Tháng 6/2022; Diện tích đất ở: 67,5m². Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 200m; đường rộng 7m; điều kiện hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, đồng bộ Tài sản gắn liền với đất: nhà 3 tầng, xây năm 2000, diện tích sàn 170m². Giá trị bất động sản chuyển nhượng: 2.000.000.000 đồng/bất động sản.

Giá trị tài sản gắn liền với đất:

- Tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng số 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021 của Bộ Xây dựng;

- Chỉ số giá xây dựng Quý III/2020 (Theo QĐ 4082/QĐ-SXD ngày 26/10/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh)

- Chỉ số giá xây dựng quý II/2022 (Theo QĐ 5113/QĐ-SXD ngày 27/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh)

- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

Giá trị còn lại tài sản gắn liền với đất là 590.103.357 đồng.

Giá trị đất trống tại thời điểm chuyển nhượng là: 1.409.896.643 đồng (tương đương: **20.887.358 đồng/m²**)

TĐSS3: (Hợp đồng chuyển nhượng, phiếu TTTT) Vũ Đức Hùng. Địa chỉ thửa đất: Ô 14 lô 16 KTX Ka Long, phường Ka Long. Thời điểm chuyển nhượng: Tháng 12/2022; Diện tích đất ở: 83,7m². Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 200m, đường rộng 7,5m; điều kiện hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, đồng bộ Tài sản gắn liền với đất: nhà cấp 4, xây năm 1996, diện tích sàn 83,7m². Giá trị bất động sản chuyển nhượng: 1.950.000.000 đồng/bất động sản.

Giá trị tài sản gắn liền với đất:

- Tham khảo suất vốn đầu tư xây dựng số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ Xây dựng;

- Chỉ số giá xây dựng Quý IV/2021 (Theo QĐ 5113/QĐ-SXD ngày 27/12/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh)

- Chỉ số giá xây dựng quý IV/2022 (Theo QĐ 5075/QĐ-SXD ngày 29/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh)

- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

Giá trị còn lại tài sản gắn liền với đất là 31.568.858 đồng.

Giá trị đất trống tại thời điểm chuyển nhượng là: 1.918.431.142 đồng

(tương đương: 22.920.324 đồng/m²)

Chi tiết tính toán theo bảng sau:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TĐTĐ	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	Địa chỉ	Khu 6, phường Ka Long, thành phố Móng Cái	Ô 32 lô 08 KTX Đông Tuệ Tĩnh	Ô 175 lô 1 KTX Ka Long, phường Ka Long	Ô 14 lô 16 KTX Ka Long, phường Ka Long
2	Nguồn tin		Dương Thị Nguyệt (Ủy Quyền cho Nguyễn Thị Hương)	Hoàng Văn Minh	Vũ Đức Hùng
3	Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
4	Vị trí				
-	Vị trí theo QĐ của UBND tỉnh	Phường Ka Long - 17. Đường Tuệ Tĩnh - Mục 17.3. Từ chân cầu Hòa Bình đến đường rẽ vào cây xăng Cty B12 (Nhà VH Khu 6)	Phường Ka Long - 18. Đất ở phía Đông sau dãy bám đường Tuệ Tĩnh từ giáp Lợi Lai đến cầu Hòa Bình - Mục 18.1. Cách đường Tuệ Tĩnh trên 20m đến 50m đã có hạ tầng (tính từ chi giới xây dựng)	Phường Ka Long - 14. Phố Tô Hiệu: Từ giáp đường Tuệ Tĩnh đến đường Phạm Ngũ Lão	Phường Ka Long - 2. Phố Thiếu Phong: Từ phố Sông Mang đến phố 5-8
-	Đơn giá đất theo QĐ của UBND tỉnh (Đồng/m ²)	7.800.000	7.500.000	8.000.000	6.200.000
	Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023	1,2	1,2	1,2	1,2
-	Mô tả	Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 1km	Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 500m	Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 200m	Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 200m
5	Giao thông	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m	Tiếp giáp đường rộng 7m	Tiếp giáp đường rộng 7m	Tiếp giáp đường rộng 7,5m
6	Hình dáng thửa đất	Hình chữ nhật vuông vức	Hình chữ nhật vuông vức	Hình chữ nhật vuông vức	Hình chữ nhật vuông vức
7	Mặt tiền	Một mặt tiền	Một mặt tiền	Một mặt tiền	Một mặt tiền
8	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 11/2022	Tháng 06/2022	Tháng 12/2022

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TĐTĐ	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
9	Diện tích, kích thước				
-	Diện tích đất (m ²)	113,50	80,00	67,50	83,70
-	Mặt tiền (m)	8,00	5,00	4,50	5,00
-	Chiều sâu (m)	14,19	16,00	15,00	16,74
10	Tài sản trên đất		Đất trống	Nhà 3 tầng	Nhà cấp 4
-	Năm xây dựng			2000	1996
	Số tầng			3	1
-	Diện tích xây dựng (m ²)			170,0	83,7
	Suất vốn đầu tư Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021			7.073.450	
	Suất vốn đầu tư Theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022				1.869.145
	Chỉ số giá xây dựng Quý III/2020 (Theo QĐ 4082/QĐ-SXD ngày 26/10/2020)			103,80%	
	Chỉ số giá xây dựng quý II/2022 (Theo QĐ 5113/QĐ-SXD ngày 27/12/2021)			114,38%	
	Chỉ số giá xây dựng quý IV/2021 (Theo QĐ 5113/QĐ-SXD ngày 27/12/2021)				110,88%
	Chỉ số giá xây dựng quý IV/2022 (Theo QĐ 5075/QĐ-SXD ngày 29/12/2022)				111,87%
	Chỉ số giá xây dựng điều chỉnh			118,73%	100,89%
	Nguyên giá xây dựng (NGXD)			1.427.669.413	157.844.289
	- % Hao mòn lũy kế (%HMLK)			58,67%	80,00%

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TĐTĐ	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	- Giá trị hao mòn (GTHM = NGXD*%HMLK)			837.566.056	126.275.431
	- Giá trị còn lại công trình (GTCL = NGXD-GTHM)			590.103.357	31.568.858
11	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
	Các yếu tố hạ tầng				
12	Hạ tầng, cấp điện, cấp thoát nước, môi trường, an ninh	Tại thời điểm thu hồi đất; chưa có hệ thống vỉa hè, chưa đồng bộ	Tại thời điểm chuyển nhượng, Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, đồng bộ.	Tại thời điểm chuyển nhượng, Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, đồng bộ	Tại thời điểm chuyển nhượng, Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, đồng bộ
13	Giá trị bất động sản chuyển nhượng (đồng)		1.400.000.000	2.000.000.000	1.950.000.000
14	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		1.400.000.000	1.409.896.643	1.918.431.142
15	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)		17.500.000	20.887.358	22.920.324

Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh đơn giá đất:

Căn cứ theo khoản 2, Điều 3 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tiến hành phân tích, tính toán điều chỉnh cụ thể như sau:

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích (m ²)	113,50	80,00	67,50	83,70
2	Giá trị đất chuyển nhượng				
3	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		17.500.000	20.887.358	22.920.324
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4.1	Vị Trí	Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 1km	Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 500m	Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 200m	Thửa đất nằm trong khu vực dân cư đông đúc, cách khu vực trung tâm Ka Long (bến xe, chợ, trường học) khoảng 200m
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	75%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		33,33%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		5.833.333	3.686.004	4.044.763
4.2	Giao thông	Đường nhựa rộng khoảng 7,5m	Tiếp giáp đường rộng 7m	Tiếp giáp đường rộng 7m	Tiếp giáp đường rộng 7,5m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.3	Quy mô diện tích	113,50	80,00	67,50	83,70
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	104%	105%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-4,76%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-673.077	-994.636	-881.551
4.5	Mặt tiền	Một mặt tiền	Một mặt tiền	Một mặt tiền	Một mặt tiền
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
4.6	Các yếu tố hạ tầng				
	Hạ tầng, cấp điện, cấp thoát nước, môi trường, an ninh	Tại thời điểm thu hồi đất; chưa có hệ thống via hè, chưa đồng bộ	Tại thời điểm chuyển nhượng, Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, đồng bộ,	Tại thời điểm chuyển nhượng, Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, đồng bộ	Tại thời điểm chuyển nhượng, Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đầy đủ, đồng bộ
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-833.333	-994.636	-1.091.444
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	23.134.368	21.826.923	22.584.090	24.992.092
	Tỷ lệ chênh lệch TSTD/TSSS		5,99%	2,44%	-7,43%
	Đánh giá phù hợp		Phù hợp	Phù hợp	Phù hợp
	Làm tròn	23.134.000			
	Giá đất ở đô thị: Hộ bà Hoàng Thị Tần, trú tại khu 6 phường Ka Long là (đ/m ²)				23.134.000

4.2. Xác định giá đất thương mại dịch vụ Hộ bà Hoàng Thị Tần, trú tại khu 6 phường Ka Long – Vị trí Phường Ka Long - 7. Đường Tuệ Tĩnh - Mục 17.3. Từ chân cầu Hòa Bình đến đường rẽ vào cây xăng Cty B12 (Nhà VH Khu 6):

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin thu nhập của thửa đất cần định giá:

4.2.1. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin:

“Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá

a) Đối với đất phi nông nghiệp thì thu nhập bình quân một năm của thửa đất cần định giá là số tiền bình quân thu được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê trong 05 năm liên tục tính đến thời điểm định giá.

b) Trường hợp không xác định được thu nhập của thửa đất cần định giá thì thu thập thông tin về thu nhập bình quân của tối thiểu 03 thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất hoặc căn cứ vào các thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.”

Qua khảo sát thực trạng và hồ sơ được cung cấp thửa đất định giá đều có doanh thu từ sản xuất kinh doanh nước mắm. Tuy nhiên, do dự án đã được công bố rộng rãi đến các hộ dân, mặt khác giá đền bù đất ở của các hộ dân khác trong cùng dự án đã được phê duyệt nên thông tin phỏng vấn doanh thu từ kinh doanh hoặc cho thuê mặt bằng có độ tin cậy không cao. Vì vậy, tổ thẩm định xác định doanh thu của các hộ theo thông tin mặt bằng chung:

BẢNG KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN

STT	Đặc điểm BĐS	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS3
A	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN				
1	Địa chỉ	Đất Thương mại, dịch vụ - Hộ bà Hoàng Thị Tần, trú tại khu 6 phường Ka Long	Số nhà 178 đường Tuệ Tĩnh, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái	Số nhà 182 đường Tuệ Tĩnh, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái	Số nhà 184 đường Tuệ Tĩnh, phường Ninh Dương, thành phố Móng Cái
2	Nguồn tin		Chị Oanh; SĐT 0903985975	SĐT 0969990763	A Thục; SĐT 0915025637
3	Thời điểm thu thập		Tháng 7/2023	Tháng 7/2023	Tháng 7/2023
4	Tình trạng giao dịch		Đang thuê	Đang thuê	Đang thuê
5	Pháp lý				
5	Mục đích sử dụng	Hiện trạng tại thời điểm giải phóng mặt bằng; Nhà 01 tầng mái cốt ép	Nhà cấp 4; 01 tầng Mái ngói; phần quán mái tôn thường	Nhà cấp 4; 01 tầng Mái tôn lạnh, mới được xây dựng cải tạo	Nhà cấp 4; 01 tầng Mái tôn thường
6	Diện tích thuê (m ²)	19,2	140	140	140
7	Loại công trình	Khu đất trống cho thuê	Khu đất trống cho thuê	Khu đất trống cho thuê	Khu đất trống cho thuê
8	Giá cho thuê chưa bao gồm VAT (đồng/năm)		40.000.000	60.000.000	48.000.000
9	Giá cho thuê chưa bao gồm VAT (đồng/m ² /tháng)		23.810	35.714	28.571

4.2.2. Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh giá thuê:

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

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh). Cụ thể tại bảng điều chỉnh sau:

BẢNG ĐÁNH GIÁ ĐIỀU CHỈNH

STT	Tiêu chí điều chỉnh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá TSSS		23.810	35.714	28.571
1	Vị trí, giao thông				
	Đánh giá	Tại thời điểm thu hồi đất tiếp giáp với đường Tuệ Tĩnh cũ chưa được mở rộng; cách ngã tư cầu Hòa Bình khoảng 200m	Tại thời điểm thu thập giá cho thuê tiếp giáp với đường Tuệ Tĩnh (đã mở rộng); cách ngã tư cầu Hòa Bình khoảng 200m	Tại thời điểm thu thập giá cho thuê tiếp giáp với đường Tuệ Tĩnh (đã mở rộng); cách ngã tư cầu Hòa Bình khoảng 200m	Tại thời điểm thu thập giá cho thuê tiếp giáp với đường Tuệ Tĩnh (đã mở rộng); cách ngã tư cầu Hòa Bình khoảng 200m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2	Quy mô, kích thước,	19,20	140,00	140,00	140,00
Tùy vào mục đích sử dụng để lựa chọn diện tích thuê phù hợp với mục đích kinh doanh					
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
3	Điều kiện cơ sở vật chất				
	Đánh giá	Hiện trạng tại thời điểm giải phóng mặt bằng; Nhà 01 tầng mái cốt ép	Nhà cấp 4; 01 tầng Mái ngói; phân quán mái tôn thường	Nhà cấp 4; 01 tầng Mái tôn lạnh, mới được xây dựng cải tạo	Nhà cấp 4; 01 tầng Mái tôn thường
	Tỷ lệ	100%	105%	125%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-20,00%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.134	-7.143	-2.597
4	Điều kiện cơ sở hạ tầng, Môi trường, an ninh				
	Đánh giá	Tại thời điểm thu hồi đất tiếp giáp với đường Tuệ Tĩnh cũ chưa được mở rộng; hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn thiện	Tại thời điểm thu thập giá cho thuê tiếp giáp với đường Tuệ Tĩnh (đã mở rộng); Hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện	Tại thời điểm thu thập giá cho thuê tiếp giáp với đường Tuệ Tĩnh (đã mở rộng); Hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện	Tại thời điểm thu thập giá cho thuê tiếp giáp với đường Tuệ Tĩnh (đã mở rộng); Hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.165	-3.247	-2.597

Mức giá chỉ dẫn	23.071	20.511	25.325	23.377
Tỷ lệ chênh lệch TSTD/TSSS		12,48%	-8,90%	-1,31%
Đánh giá phù hợp		ĐẠT	ĐẠT	ĐẠT
Đơn giá (đồng/m ² /tháng)				23.071

Như vậy thu nhập trung bình 1 năm là:

$$23.071 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} \times 19,20 \text{ m}^2 \times 12 \text{ tháng} = 5.315.523 \text{ đồng/năm.}$$

(Mức giá trên là giá chưa bao gồm thuế GTGT, các khoản chi phí khác như: Điện, nước, đầu tư cải tạo các công trình.

*** Đối với đất sản xuất, kinh doanh có thời hạn thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm được điều chỉnh theo công thức sau:**

$$\text{Lãi suất điều chỉnh theo thời hạn: } r_1 = rx(1+r)^n/(1+r)^n - 1$$

Trong đó: n là thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá (tính theo năm).

Do thửa đất có thời hạn sử dụng lâu dài nên lãi suất sử dụng để tính toán là:

7,00%

Giá trị của thửa đất 19,20m² là: **5.315.523 đồng/năm / 7,00% = 75.936.037 đồng**

Giá trị 1m² đất thương mại, dịch vụ với thời hạn sử dụng lâu dài tại Hộ bà Hoàng Thị Tần, trú tại khu 6 phường Ka Long – Vị trí Phường Ka Long - 7. Đường Tuệ Tĩnh - Mực 17.4. Đường vào ngã rẽ cây xăng đến ngã 5 Ninh Dương:

$$75.936.037 \text{ đồng} / 19,20\text{m}^2 = 3.955.002 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn:}$$

3.955.000 đồng/m²).

TT	NỘI DUNG	Diễn giải	Đơn vị tính	Giá trị
1	Diện tích đất tính toán		m ²	19,20
2	Thu nhập bình quân một năm	TN	Đồng/năm	5.315.523
	Giá cho thuê đất phục vụ TMDV		đ/m ² /tháng	23.071
3	Thu nhập ròng bình quân một năm	= TN - CP	Đồng/năm	5.315.523
4	Lãi suất ngân hàng bình quân năm		%	7,00%
5	Giá trị của thửa đất và tài sản gắn liền với đất	= LN / r	Đồng	75.936.037
6	Giá trị đất	= GTVH - TS trên đất	Đồng	75.936.037
7	Giá đất		Đồng/m ²	3.955.002
8	Làm tròn		Đồng/m ²	3.955.000
9	Giá đất theo QĐ UBND tỉnh			5.600.000
10	Hệ số so với bảng giá đất			0,71

4.3. Xác định giá đất nông nghiệp

* Xác định Chi phí nhân công:

+ Theo thông tin phỏng vấn, các hộ không có thống kê về nhân công do toàn bộ nhân công để sản xuất đều là nhân công nhàn rỗi, hiệu quả làm việc không tính trên ngày, mỗi ngày chỉ một vài giờ làm việc và hiệu suất không cao. Tham khảo các nghị định về mức lương tối thiểu vùng có quy định Mức lương tính theo tháng trả cho người lao động chưa qua đào tạo làm công việc giản đơn nhất trong điều kiện lao động bình thường, bảo đảm đủ thời giờ làm việc bình thường trong tháng và hoàn thành định mức lao động hoặc công việc đã thỏa thuận không được thấp hơn mức lương tối thiểu vùng. Nhận thấy mức lương tối thiểu phù hợp với yêu cầu công việc của việc sử dụng nhân công canh tác lúa, do đó tổ định giá ước tính chi phí nhân công dựa trên mức lương tối thiểu vùng do Chính phủ quy định tại các giai đoạn tính toán, cụ thể:

- Một tháng = 26 ngày công.

STT	Nội dung	Lương tối thiểu (đồng/tháng)	Lương tối thiểu (đồng/ngày)
1	Đơn giá nhân công năm 2021 lấy theo mức lương tối thiểu vùng II tại Nghị định Số: 90/2019/NĐ-CP	3.920.000	151.000
2	Đơn giá nhân công năm 2022 lấy theo mức lương tối thiểu vùng II tại Nghị định Số: 38/2022/NĐ-CP	4.160.000	160.000

- Về giá vật tư nông nghiệp: Đơn vị tư vấn thu thập thông tin giá vật tư nông nghiệp của các cơ sở có hoạt động mua bán, thương mại trên địa bàn tỉnh cung cấp

** / Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm:*

Theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm là lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm (r) trong 3 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng thương mại Nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất (xác định tại thời điểm định giá đất) trên địa bàn cấp tỉnh. Tham khảo văn bản của các Ngân hàng Nhà nước về việc quy định mức lãi suất tối đa đối với tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng thì lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân 1 năm trong 3 năm liên tục (năm 2020, 2021, 2022) tính đến thời điểm định giá đất là **7,00%**, Cụ thể:

STT	Lãi suất	Lãi suất bình quân 1 năm	Năm
1	Lãi suất huy động vốn tại Oceanbank- CN Quảng Ninh, lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng	7,20%	Năm 2020
2	Lãi suất huy động vốn tại Oceanbank- CN Quảng Ninh, lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng	6,30%	Năm 2021
3	Lãi suất huy động vốn tại Oceanbank- CN Quảng Ninh, lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng	7,50%	Năm 2022
	Lãi suất trung bình	7,00%	

*** Xác định giá đất trồng cây lâu năm khu vực phường Ka Long:**

Theo khảo sát thực tế tại phường Ka Long, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh, các hộ dân đều trồng chủ yếu cây lâu năm là cây Nhãn. Tổ định giá lấy thu nhập từ cây Nhãn là thu nhập chính từ việc sử dụng đất trồng cây lâu năm.

Xác định thu nhập của thửa đất định giá:

Tổ định giá tham khảo thông tin từ phỏng vấn trực tiếp các hộ dân trồng Nhãn khu vực phường Ka Long, thành phố Móng Cái và tham khảo thông tin giá Nhãn thị trường trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh. Cụ thể như sau:

- Hàng năm: Năng suất đạt 6.250 kg/ha, với giá bán là 19.000 đồng/kg;
Thu nhập hàng năm của thửa đất cần định giá = Sản lượng x giá bán

Cụ thể:

- Thu nhập hàng năm = 6.250 kg/ha x 19.000 đồng/kg = **118.750.000 đồng/ha;**

(Chi tiết kèm theo tại Bảng tính toán chi tiết đất trồng cây lâu năm khu vực Phường Ka Long, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh)

Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc) trong 3 năm

Tổ định giá tham khảo Quyết định số 178/QĐ-NN&PTNN ngày 26/2/2021 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Quảng Ninh về việc ban hành Quy trình kỹ thuật trồng trọt khuyến cáo áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh và Quyết định số 3073/QĐ-BNN-BKHCN ngày 28/10/2009 và giá cả các loại vật tư theo thông tin thu thập bên trên tính cho 1ha/năm, chi phí kiến thiết cơ bản phát sinh trong 3 năm đầu được thể hiện như sau:

ĐVT: Đồng/ha.

Stt	Nội dung	ĐVT	Các năm kiến thiết			Tổng cộng	Đơn giá	Thành tiền
			Năm 1	Năm 2	Năm 3			
2	Các khoản mục chi phí							164.301.250
2.1	Chi phí chuẩn bị đất trồng: phát quang, san mặt bằng, thiết kế vườn trồng, đào hố, bón phân lót và lấp hố, thiết kế mương rãnh tưới tiêu nước....)							17.017.000
2.2	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc) trong 3 năm							147.284.250
	-Giống trồng mới	cây/ha	330			330	25.000	8.250.000
	-Phân hữu cơ vi sinh Sông Gianh	kg/ha	2.970	1.320	1.320	5.610	4.000	22.440.000
	-Đạm Ure	kg/ha	66	116	330	512	12.000	6.138.000
	-Supe Lân	kg/ha	594	264	396	1.254	5.000	6.270.000
	-Kali Clorua	kg/ha	66	82,5	99	248	11.500	2.846.250
	-Vôi bột	kg/ha	660	330	330	1.320	3.000	3.960.000
	-Thuốc BVTV	kg /ha	3	3	4	10	4.000.000	40.000.000
	-Chi phí lao động	công	140	120	120	380	151.000	57.380.000

=> Tổng chi phí kiến thiết trong 3 năm = 164.301.250 đồng/ha.

Chi phí chăm sóc, thu hoạch bình quân 01 năm (thời kỳ khai thác):

Tổ định giá tham khảo Quyết định số 178/QĐ-NN&PTNN ngày 26/2/2021 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Quảng Ninh về việc ban hành Quy trình kỹ thuật trồng trọt khuyến cáo áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh và Quyết định số 3073/QĐ-BNN-BKHCN ngày 28/10/2009 và giá cả các loại vật tư theo thông tin thu thập bên trên đối với đất trồng nhãn tính cho 1ha/năm; Chi phí chăm sóc, thu hoạch bình quân 01 năm thời kỳ khai thác (năm thứ 4) được thể hiện như sau:

ĐVT: Đồng/ha.

Nội dung	ĐVT	Năm thu hoạch			Tổng thành tiền (Đồng)
		Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	
Chi phí chăm sóc, thu hoạch bình quân 01 năm (thời kỳ khai thác-				68.880.800	68.880.800

Nội dung	ĐVT	Năm thu hoạch			Tổng thành tiền (Đồng)
		Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	
từ năm thứ 4 tới năm thứ 30)					
-Phân hữu cơ vi sinh	kg/ha	1.320	4.500	5.940.000	
-Đạm URê	kg/ha	660	17.500	11.550.000	
-Supe lân	kg/ha	528	5.433	2.868.800	
-Kali Clorua	kg/ha	429	18.000	7.722.000	
-Thuốc bảo vệ thực vật	Kg/ha	4	4.400.000	17.600.000	
-Chi phí lao động	Công	145	160.000	23.200.000	

=> Tổng chi phí chăm sóc, thu hoạch bình quân 01 năm thời kỳ khai thác = 68.880.800 đồng/ha.

Xác định thu nhập ròng một năm trên 1 ha thửa đất cần định giá:

$$\begin{aligned} \text{Thu nhập ròng bình quân một năm} &= \text{Thu nhập bình quân 1 năm} - \text{Chi phí chăm sóc, thu hoạch 01 năm (thời kỳ khai thác)} \\ &= 118.750.000 \text{ đ/ha/năm} - 68.880.800 \text{ đ/ha/năm} \\ &= 49.869.200 \text{ đồng/ha/năm.} \end{aligned}$$

Xác định giá trị của thửa đất và vườn cây cần định giá

$$\begin{aligned} \text{Giá trị thửa đất và vườn cây cần định giá} &= \frac{\text{Thu nhập ròng một năm}}{\text{Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm}} \\ &= \frac{49.869.200}{7,00\%} \\ &= 712.417.143 \text{ đồng/ha} \end{aligned}$$

Giá trị thửa đất cần định giá:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị thửa đất cần định giá} &= \text{Giá trị thửa đất và vườn cây cần định giá} - \text{Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc) trong 3 năm} \\ &= 712.417.143 - 164.301.250 \\ &= 548.115.893 \text{ đồng/ha} \end{aligned}$$

Giá trị thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất trồng cây lâu năm} = 548.115.893 \text{ đồng} / 10.000 \text{ m}^2 = 54.812 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 55.000 đồng/m²

Bảng tính toán chi tiết như sau:

Stt	Nội dung	ĐVT	3 năm kiến thiết cơ bản			Năm thu hoạch			Tổng cộng
			Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	
1	Thu nhập bình quân 1 năm bán nhân (1ha)								118.750.000
1.1	Sản lượng thu hoạch bình quân 1 năm	kg/ha				6.250	19.000	118.750.000	118.750.000
2	Các khoản mục chi phí				164.301.250				164.301.250
2.1	Chi phí chuẩn bị đất trồng: phát quang, san mặt bằng, thiết kế vườn trồng, đào hố, bón phân lót và lấp hố, thiết kế mương rãnh tưới tiêu nước, đường đi lại...				17.017.000				
2.2	Chi phí kiến thiết cơ bản (trồng mới và chăm sóc) trong 3 năm				147.284.250				
	-Giống trồng mới	cây/ha	330	25.000	8.250.000				
	-Phân hữu cơ vi sinh Sông Gianh	kg/ha	5.610	4.000	22.440.000				
	-Đạm URê	kg/ha	512	12.000	6.138.000				
	-Supe Lân	kg/ha	1.254	5.000	6.270.000				
	-Kali Clorua	kg/ha	248	11.500	2.846.250				
	-Vôi bột	kg/ha	1.320	3.000	3.960.000				
	-Thuốc BVTV	kg/ha	10	4.000.000	40.000.000				
	-Chi phí lao động	công	380	151.000	57.380.000				
2.2	Chi phí chăm sóc, thu hoạch 01 năm (thời kỳ khai thác-năm thứ							68.880.800	68.880.800

121

Stt	Nội dung	ĐVT	3 năm kiến thiết cơ bản			Năm thu hoạch			Tổng cộng
			Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	
4)									
	-Phân hữu cơ vi sinh Sông Gianh	kg/ha				1.320	4.500	5.940.000	
	-Đạm URê	kg/ha				660	17.500	11.550.000	
	-Supe lân	kg/ha				528	5.433	2.868.800	
	-Kali Clorua	kg/ha				429	18.000	7.722.000	
	-Thuốc bảo vệ thực vật	lần phun/ha				4	4.400.000	17.600.000	
	-Chi phí lao động	Công				145	160.000	23.200.000	
3	Thu nhập ròng một năm từ bán nhân	Đồng							49.869.200
4	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%							7,00%
5	Giá trị thừa đất và vườn cây cần định giá	Đồng							712.417.143
6	Giá trị thừa đất cần định giá	Đồng							548.115.893
7	Diện tích thừa đất	m ²							10.000
8	Giá đất của thửa đất cần định giá	Đồng/m ²							54.812
	Làm tròn	Đồng/m ²							55.000

5. Giá đất cụ thể:

Phương án tính toán giá đất cụ thể chi tiết tại Chứng thư định giá đất số 2808.1/CTĐGD-VLAND ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Công ty TNHH thẩm định giá và dịch vụ đất đai VLAND.

Kết quả định giá của đơn vị tư vấn đã được phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát, khẳng định tính pháp lý, hợp lý trước khi gửi Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố theo quy định.

STT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Vị trí theo hiện trạng giải phóng mặt bằng	Giá đất theo Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh theo QĐ 03/2023/QĐ-UBND ngày 20/01/2023 (đồng/m ²)	Giá đất áp dụng hệ số điều chỉnh theo QĐ 03/2023/QĐ-UBND ngày 20/01/2023 (đồng/m ²)	Giá đất đề xuất (đ/m ²)	Hệ số chênh lệch so với bảng (lần)
1	Đất ở hộ bà Hoàng Thị Tân	ODT	Phường Ka Long - 17. Đường Tuệ Tĩnh - Mục 17.3. Từ chân cầu Hòa Bình đến đường rẽ vào cây xăng Cty B12 (Nhà VH Khu 6)	7.800.000	1,2	9.360.000	23.134.000	2,97
2	Đất Thương mại, dịch vụ - Hộ bà Hoàng Thị Tân, trú tại khu 6 phường Ka Long	TMD	Phường Ka Long - 17. Đường Tuệ Tĩnh - Mục 17.3. Từ chân cầu Hòa Bình đến đường rẽ vào cây xăng Cty B12 (Nhà VH Khu 6)	6.240.000	1,0	6.240.000	3.955.000	0,63
3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	Phường Ka Long	55.000	1,00	55.000	55.000	1,00

II. Kết quả thẩm định của Hội đồng:

1. Về phương án giá đất:

Sau khi tiến hành thẩm định hồ sơ, phương án giá đất và nghe các thành viên Hội đồng dự họp tham gia ý kiến, Hội đồng (100% thành viên dự họp) biểu quyết thống nhất thông qua Phương án giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền bồi thường GPMB dự án: Mở rộng đường Tuệ Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái, như sau:

Loại đất	Ký hiệu	Vị trí theo Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND và Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND	Giá đất theo Quyết định số 42/2019/QĐ-UBND và Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh theo QĐ 03/2023/QĐ-UBND (lần)	Giá đất áp dụng hệ số điều chỉnh	Giá đất đơn vị tư vấn đề xuất (đồng/m ²)	Hệ số chênh lệch giữa giá đất đề xuất và bảng giá (lần)
Giá các loại đất phục vụ công tác bồi thường, GPMB tại phường Ka Long							
I Phương án 01							
1 Đất ở hộ bà Hoàng Thị Tần	ODT	Phường Ka Long - 17. Đường Tuệ Tĩnh - Mục 17.3. Từ chân cầu Hòa Bình đến đường rẽ vào cây xăng Cty B12 (Nhà VH Khu 6)	7.800.000	1,2	9.360.000	23.134.000	2,97
II Phương án 02							
1 Đất Thương mại, dịch vụ - Hộ bà Hoàng Thị Tần, trú tại khu 6 phường Ka Long	TMD	Phường Ka Long - 17. Đường Tuệ Tĩnh - Mục 17.3. Từ chân cầu Hòa Bình đến đường rẽ vào cây xăng Cty B12 (Nhà VH Khu 6)	6.240.000	1,0	6.240.000	3.955.000	0,63
2 Đất trồng cây lâu năm	CLN	Phường Ka Long	55.000	1,00	55.000	55.000	1,00

Hội đồng thống nhất lấy giá đất cụ thể tại phương án 02 để tiền bồi thường GPMB dự án: Mở rộng đường Tuệ Tĩnh, phường Ka Long, thành phố Móng Cái.

2. Các điều kiện ràng buộc áp dụng đối với phương án giá đất:

- Phương án giá đất cụ thể làm căn cứ bồi thường, giải phóng mặt bằng và bố trí tái định cư do Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái thống nhất chỉ được áp dụng đối với dự án này khi có đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định; diện tích đất thu hồi để giải phóng mặt bằng thực hiện dự án không được vượt quá diện tích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được UBND tỉnh phê duyệt; đồng thời phải đảm bảo quy định về thời gian áp dụng mức giá được Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Móng Cái thống nhất.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, đầy đủ của hồ sơ; quy hoạch, kế hoạch, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng đất; thời điểm xác định giá; tài sản so sánh (vị trí chuyển nhượng; tính hợp pháp, chính xác, trung thực đối với các thông tin tại phiếu thu thập thông tin về thửa đất so sánh) và phương pháp tính toán làm căn cứ xác định phương án giá đất cụ thể theo quy định và lưu giữ toàn bộ hồ sơ, tài liệu chính của phương án này.

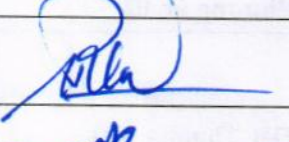
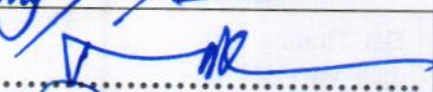

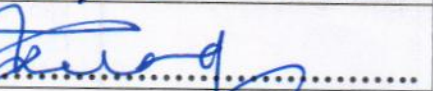


- UBND phường Ka Long có trách nhiệm kiểm tra lại hiện trạng, nguồn gốc sử dụng đất, hồ sơ quản lý đất đai của thửa đất.


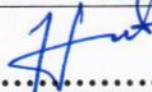
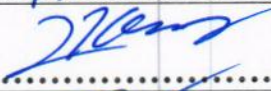

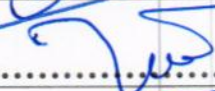
- Các phòng, ban, đơn vị, UBND phường Ka Long thuộc Hội đồng chịu trách nhiệm theo quy định trong Quy chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố.

- Kết quả thống nhất phương án giá đất cụ thể nêu trên là cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố ban hành thông báo gửi về Phòng Tài nguyên và Môi trường để hoàn chỉnh phương án giá đất cụ thể trình UBND Thành phố theo quy định.

Biên bản được lập cùng ngày, nội dung biên bản được các đại biểu dự họp thông qua và nhất trí ký tên dưới đây./.

* Chữ ký các thành viên Hội đồng:

1 – Ông: Hồ Quang Huy – Chủ tịch UBND Thành phố - Chủ tịch Hội đồng.	<i>(Đồng ý, đã ký trong trang)</i>	
2 – Ông: Nguyễn Phúc Vinh – Phó Chủ tịch UBND Thành phố - Phó Chủ tịch Hội đồng.		
3 - Bà: Phạm Thị Kim Thu – Phó Trưởng phòng phụ trách Tài chính – Kế hoạch - Thành viên thường trực Hội đồng.		
4 – Ông: Nguyễn Thịnh Trường – Chi cục trưởng Chi cục Thuế Móng Cái – Thành viên.		
5 – Ông: Ngô Văn Đường – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường – Thành viên.		
6 - Ông: Lê Văn Cường - Trưởng phòng Kinh tế - Thành viên.		

7 - Bà: Đỗ Thị Hồng Nhung – Trưởng phòng Quản lý đô thị - Thành viên.	
8 - Ông Nguyễn Quốc Hùng - Chánh Thanh tra – Thành viên.	
9 - Ông: Nguyễn Duy Khánh – Trưởng phòng Tư pháp – Thành viên.	
10 - Ông: Hoàng Anh Ngọc – Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất – Thành viên.	
11 - Ông: Nguyễn Đức Việt – Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Thành viên.	
12 - Bà: Bùi Thị Thúy Nga – Chủ tịch UBND phường Ka Long – Thành viên.	