HIỆP HỘI BỆNH VIỆN TƯ NHÂN VIỆT NAM	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 62 /CV-BVTN V/v: Tham gia góp ý dự thảo Thông tư hướng dẫn chi tiết lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP, dự án đầu tư có sử dụng đất.	*Thanh Hóa, ngày 21 tháng 9 năm 2020*

Kính gửi: Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

Hiệp hội Bệnh viện tư nhân Việt Nam nhận được Công văn số 6029/BKHĐT-QLĐT ngày 08/9/2021 về việc đề nghị góp ý dự thảo Thông tư hướng dẫn chi tiết lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP, dự án đầu tư có sử dụng đất (kèm theo các phụ lục). Theo đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đề nghị các cơ quan, đơn vị góp ý kiến trước ngày 15/9/2021, tuy nhiên, ngày 14/9/2021 Trung tâm dịch vụ bưu cục Ba Đình mới gửi phát hành và ngày 16/9/2021, Trung tâm dịch vụ bưu cục Viettel Thanh Hóa mới chuyển văn bản đến Hiệp hội Bệnh viện tư nhân Việt Nam.

Để tham gia đóng góp với tinh thần xây dựng pháp luật, tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp ổn định, phát triển, Hiệp hội Bệnh viện tư nhân Việt Nam tham gia ý kiến dự thảo hướng dẫn chi tiết lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP, dự án đầu tư có sử dụng đất như sau:

A. Các trường hợp chuyển tiếp.

Các trường hợp về chuyển tiếp được thực hiện theo bảng tổng hợp ý kiến về giá trị m_3 của Bộ kế hoạch:

Về chuyển tiếp: Bộ kế hoạch và đầu tư đã có ý kiến đối với trường hợp chuyển tiếp, việc xác định giá trị m3 thực hiện theo quy định tại Nghị định số 30/2015/NĐ-CP và Thông tư 16/2016/TT-BKHĐT.

B. Phương án xác định giá trị m_3

I. Phương án hoàn thiện quy định về m_3

1. Chỉ áp dụng thống nhất một phương pháp xác định m_3, thay vì 02 phương pháp như hướng dẫn tại Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT.

2. Giữ nguyên công thức xác định giá trị m_3 tại Phụ lục V Thông tư số 06/2020/TT-BKHĐT (bao gồm công thức đối với từng giá trị S, $\triangle$G, và k). dự kiến các nội dung:

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

PA2: Loại trừ các kết quả đấu giá cao hơn mức trung bình qua đấu giá một ngưỡng nhất định: Trung bình tăng 20%. Lý do: có những lô đất, khu đất

đấu giá có những thời điểm tăng đột biến, thổi giá rồi bỏ cọc để bán các lô đất đã có trên cùng 1 địa bàn. Cho nên có những thời điểm không ổn định.

3. Tiêu chí xác định khu đất tham chiếu để tính các giá trị $\triangle G$ và k, gồm:

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

- Cùng phạm vi địa giới để tổng hợp thông tin tham chiếu: tự chọn địa bàn có điều kiện tương đương, trường hợp này bổ sung điều kiện tổng diện tích khu đất tham chiếu đạt tỷ lệ nhất định so với diện tích dự án đang xét từ 0,5 đến 1,5 lần.

4. Không xác định cũng như yêu cầu nhà đầu tư nộp giá trị m_3 trong trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ về năng lực, kinh nghiệm: vì theo quy định đấu giá không tăng hơn giá sàn thì không có sự cạnh tranh nên không phải xác định giá trị m_3.

5. Bổ sung hướng dẫn về cơ chế phân công trách nhiệm giữa các cơ quan chuyên môn tại địa phương trong việc xác định giá trị m_3 trong hồ sơ mời thầu: Đồng ý với nội dung dự thảo.

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

II. Tham gia ý kiến: Hướng dẫn việc xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước đối với các dự án đầu tư có dử dụng đất (m_3)

Mục 1. Căn cứ và nội dung xác định giá sàn nộp ngân sách nhà nước (m_3)

1. Căn cứ xác định giá trị m_3 gồm các thông tin sau đây:

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

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

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

d. Bảng giá đất của địa phương

2. Nội dung xác định giá trị m_3 bao gồm:

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

b. Xác định các khu đất, quỹ đất tham chiếu.

c. Tính giá trị m_3.

3. Vai trò, trách nhiệm của cơ quan trong xác định giá trị m_3.

Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai, cơ quan có liên quan ở địa phương có trách nhiệm phối hợp, cung cấp cho bên mời thầu các thông tin cần thiết để xác định giá trị m_3(*ghi cụ thể vai trò, trách nhiệm của từng cơ quan*):

TT	Tên thành viên	Vai trò tham gia
1	*Bên mời thầu*	*- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan xác định m_3* *- Xác định diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất* *- Xác định diễn biến bất thường trong kết quả đấu giá khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá và đề xuất giải pháp*
2	*Cơ quan quản lý về tài chính/Hội đồng thẩm định giá đất*	*- Xác định phương pháp định giá đất, các thông số đầu vào tương ứng với phương pháp được chọn, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự kiến* *- Xác định sự phù hợp của nhận định diễn biến bất thường trong kết quả đấu giá khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá và giải pháp được đề xuất* *- Cung cấp thông tin bảng giá đất tại địa phương*
3	*Cơ quan quản lý về đất đai*	*- Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư* *- Cung cấp thông tin các khu đất, quỹ đất, thửa đất đã đấu giá thành công*
4	*Cơ quan chuyên nghành trong lĩnh vực nhà ở / phát triển đô thị, xây dựng...*	*- Xác định sơ bộ chi phí thực hiện dự án* *- Xác định diện tích có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*
5	*Cơ quan quản lý về kế hoạch đầu tư*	*-Thẩm định giá trị m_3 trên cơ sở thông tin được các cơ quan nêu trên cung cấp, xác định* *-Thực hiện thẩm định nội dung này đồng thời với việc thẩm định hồ sơ mời thầu*
6	*Cơ quan khác (nếu có)*	*- Cung cấp thông tin cần thiết khác(nếu có)*

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

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

1.Phấn đất ở;

2.Phần đất thương mại, dịch vụ;

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

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

Mục 3: Xác định khu đất, quỹ đất, thửa đất tham chiếu

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

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

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

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

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

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

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

f. Đối với địa bàn hành chính thành phố loại I thì chia thành các khu vực kinh tế chính trị xã hội khác nhau,

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

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

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

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

4.Căn cứ kết quả tính toán chi tiết giá trị m_3, điều kiện cụ thể của từng địa phương, người có thẩm quyền xem xét, quyết định việc không tham chiếu các khu đất, quỹ đất, thửa đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá cao hơn/hoặc thấp hơn 20% so với mức trung bình. Lý do trong quá trình phát triển bất động sản nhà ở có những thời điểm do biến động giá bất thường, làm giá sốt ảo hoặc làm giá để tăng các khu vực xung quanh có sẵn để đẩy giá lên cao, nên khi đấu giá 1 số nhà đầu tư đấu giá rất cao rồi bỏ cọc.

Mục 4: Tính giá trị m_3

1.Tất cả các khu đất, quỹ đất, thửa đất đáp ứng điều kiện theo quy định tại Mục 3 Phần I phụ lục này được sử dụng để tham chiếu, tính giá trị m_3.

2.Giá trị m_3 được tính như sau:

$$m_3 = \sum_{i=1}^{n} S_i \times \Delta G_i \times k_i$$

Trong đó:

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

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

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

3.ΔG_i được tính như sau:

$$\Delta G_i = \frac{\text{Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}{\text{Tổng diện tích của tất cả các khu đất tham chiếu có cùng mục đích sử dụng với phần diện tích đất } S_i}$$

Giá trị tăng sau trúng đấu giá được tính theo chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm đấu giá.

4.k_i được tính như sau:

$$k_i = \frac{P_i}{P_{TCi}}$$

Trong đó:

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

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

P_{TCi} được tính như sau:

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

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

a) $\Delta G_i = \Delta G_{đất ở}$

b) $k_i = k_{đất ở}$ x Tỷ lệ xác định tại bảng giá đất giữa loại đất đang xét và đất ở.

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

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

Mục 5. Các trường hợp khác

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

Ví dụ về việc xác định giá trị m3

Có 03 ví dụ , chúng tôi đề xuất chỉ lấy 1 ví dụ như ví dụ 3 là phù hợp.

Ví dụ 3:

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

Bảng số 05 – Tổng hợp đất thuộc dự án

STT	Loại đất	Diên tích (m2)	Đất có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	Đất không thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1	Đất cơ quan hành chính	98.000		X
2	Đất bệnh viện	15.700		X
3	Đất trường học THPT	251.500		X
4	Đất cây xanh, TDTT, mặt nước đô thị	150.000		X
5	Đất giao thông	480.000		X
6	Đất trường học mẫu giáo	24.000		X
7	Đất trường học tiểu học	25.000		X
8	Đất trường học THCS	26.000		X
9	Đất cây xanh dơn vị ở	50.000		X
10	Đất ở	416.000		
a	*Đất nhà ở thấp tầng*	*255.000*	X	
b	*Đất nhà ở cao tầng*	*45.000*	X	
c	*Đất nhà ở xã hội*	*90.000*		X
d	*Đất nhà ở tái định cư*	*26.000*		X
11	*Đất hạ tầng kỹ thuật*	*6.500*		X
	TỔNG DIỆN TÍCH	**1.542.700**		

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

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

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

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

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

Các khu đất tham chiếu	Diện tích (m2)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)	Tỷ lệ tăng sau trúng đấu giá
Khu đất số 01	7.915	29.926.832.000	34.312.950.000	4.386.118.000	14,66
Khu đất số 02	4.124	11.646.000.000	14.118.500.000	2.472.500.000	21,23
Khu đất số 03	8.547	13.681.720.000	23.567.708.000	9.885.988.000	72,26
Khu đất số 04	12.565	15.139.000.000	18.431.866.000	3.292.866.000	21,75
Khu đất số 05	1.368	2.136.000.000	2.426.000.000	290.000.000	13,58
Khu đất số 06	11.795	20.040.000.000	27.941.165.999	7.901.165.999	39,43
Khu đất số 07	9.677	15.236.000.000	16.568.368.000	1.332.368.000	8,74
Khu đất số 08	3.338	1.109.000.000	1.151.000.000	42.000.000	3,79
Khu đất số 09	5.663	5.339.000.000	6.696.550.000	1.357.550.000	25,43
Khu đất số 10	10.441	15.784.000.000	19.227.900.000	3.443.900.000	21,82
Khu đất số 11	3.739	2.524.000.000	2.695.020.000	171.020.000	6,78
Khu đất số 12	6.724	6.505.000.000	7.797.919.000	1.293.919.000	19,89
Khu đất số 13	1.355	1.299.000.000	1.432.000.000	133.000.000	10,24
Khu đất số 14	802	3.869.560.000	4.323.999.999	454.439.999	11,74
Khu đất số 15	660	314.000.000	328.000.000	14.000.000	4,46
Khu đất số 16	2.837	2.315.000.000	2.632.000.000	317.000.000	13,69
Khu đất số 17	545	317.625.000	331.000.000	13.375.000	4,21
Khu đất số 18	3.141	1.171.000.000	1.239.000.000	68.000.000	5,81
Khu đất số 19	4.759	7.649.100.000	8.245.860.000	596.760.000	7,80
Khu đất số 20	2.609	5.463.000.000	5.883.570.000	420.570.000	7,70
Khu đất số 21	7.418	14.567.000.000	16.724.302.000	2.157.302.000	14,81
Khu đất số 22	2.369	1.123.000.000	1.184.000.000	61.000.000	5,43

Khu đất số 23	12.643	5.148.000.000	5.541.500.000	393.500.000	7,64
Khu đất số 24	4.947	5.574.750.000	6.006.200.000	431.450.000	7,74
Khu đất số 25	3.263	1.420.000.000	1.482.000.000	62.000.000	4,37
Khu đất số 26	3.630	1.609.000.000	2.118.500.000	509.500.000	31,67
TỔNG CỘNG	**136.874**	**190.906.587.000**	**232.406.878.998**	**41.501.291.998**	**21,74**

CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH		
Nội dung	**Ký hiệu**	**Giá trị (đồng/m2)**
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở dược sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tich)	PTC đất ở	1.394.762
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng đẻ tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích)	ΔGđất ở	303.208

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

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

4.Trên cơ sở tham vấn ý kiến của các cơ quan liên quan và lấy ý kiến khảo sát của các nhà đầu tư quan tâm, bên mời thầu nhận thấy giá trị m_3 là cao so với thực tế triển khai các dự án trên địa bàn nên đã báo cáo người có thẩm quyền xem xét, quyết định không tham chiếu các khu đất, quỹ đất có tỷ lệ tăng qua đấu giá cao hơn 20% sơ với tỷ lệ tăng qua đấu giá trung bình (21.74%). Theo đó, sẽ loại khỏi danh sách tham chiếu các khu đất, quỹ đất có tỷ lệ tăng qua trúng đấu giá cao từ 26.09% trở lên.

Các khu đất được dùng để tham chiếu như sau:

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

Các khu đất tham chiếu	**Diện tích (m2)**	**Giá khởi điểm (đồng)**	**Giá trúng đấu giá (đồng)**	**Giá trị tăng sau trúng đấu giá (đồng)**	**Tỷ lệ tăng sau trúng**

					đấu giá
Khu đất số 01	7.915	29.926.832.000	34.312.950.000	4.386.118.000	14,66
Khu đất số 02	4.124	11.646.000.000	14.118.500.000	2.472.500.000	21,23
Khu đất số 04	12.565	15.139.000.000	18.431.866.000	3.292.866.000	21,75
Khu đất số 05	1.368	2.136.000.000	2.426.000.000	290.000.000	13,58
Khu đất số 07	9.677	15.236.000.000	16.568.368.000	1.332.368.000	8,74
Khu đất số 08	3.338	1.109.000.000	1.151.000.000	42.000.000	3,79
Khu đất số 09	5.663	5.339.000.000	6.696.550.000	1.357.550.000	25,43
Khu đất số 10	10.441	15.784.000.000	19.227.900.000	3.443.900.000	21,82
Khu đất số 11	3.739	2.524.000.000	2.695.020.000	171.020.000	6,78
Khu đất số 12	6.724	6.505.000.000	7.797.919.000	1.293.919.000	19,89
Khu đất số 13	1.355	1.299.000.000	1.432.000.000	133.000.000	10,24
Khu đất số 14	802	3.869.560.000	4.323.999.999	454.439.999	11,74
Khu đất số 15	660	314.000.000	328.000.000	14.000.000	4,46
Khu đất số 16	2.837	2.315.000.000	2.632.000.000	317.000.000	13,69
Khu đất số 17	545	317.625.000	331.000.000	13.375.000	4,21
Khu đất số 18	3.141	1.171.000.000	1.239.000.000	68.000.000	5,81
Khu đất số 19	4.759	7.649.100.000	8.245.860.000	596.760.000	7,80
Khu đất số 20	2.609	5.463.000.000	5.883.570.000	420.570.000	7,70
Khu đất số 21	7.418	14.567.000.000	16.724.302.000	2.157.302.000	14,81
Khu đất số 22	2.369	1.123.000.000	1.184.000.000	61.000.000	5,43
Khu đất số 23	12.643	5.148.000.000	5.541.500.000	393.500.000	7,64
Khu đất số 24	4.947	5.574.750.000	6.006.200.000	431.450.000	7,74

Khu đất số 25	3.263	1.420.000.000	1.482.000.000	62.000.000	4,37
TỔNG CỘNG	**112.902**	**155.575.867.000**	**178.779.504.999**	**23.204.637.999**	**14,92**

CÁC THAM SỐ CẦN XÁC ĐỊNH

Nội dung	Ký hiệu	Giá trị (đồng/m2)
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng để tham chiếu (Tổng giá sàn/Tổng diện tich)	PTC đất ở	1.377.973
Giá trị tăng bình quân sau trúng đấu giá quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích các khu đất ở được sử dụng đẻ tham chiếu (Tổng giá trị tăng sau trúng đấu giá/Tổng diện tích)	ΔGđất ở	205.529

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

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

Trên đây là một số ý kiến tham gia dự thảo hướng dẫn chi tiết lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP, dự án đầu tư có sử dụng đất của Hiệp hội Bệnh viện tư nhân Việt Nam, đề nghị Bộ kế hoạch đầu tư nghiên cứu, xem xét hoàn thiện dự thảo hướng dẫn chi tiết lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án PPP, dự án đầu tư có sử dụng đất để các địa phương, doanh nghiệp thực hiện thuận lợi, tạo điều kiện phát triển kinh tế xã hội.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Cục Quản lý Đấu thầu – Bộ KHĐT;
- Lưu VP.

TM. BAN CHẤP HÀNH
CHỦ TỊCH

HIỆP HỘI BỆNH VIỆN TƯ NHÂN VIỆT NAM
BAN CHẤP HÀNH

TS. Nguyễn Văn Đệ
Ủy viên UBTW MTTQ Việt Nam