

Số: *F14* /STNMT-QLĐĐ

Điện Biên, ngày *04* tháng 7 năm 2019

V/v hoàn thiện phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất Dự án Khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm.

Kính gửi: Công ty TNHH tư vấn TĐ và đầu tư công nghệ Gia Lộc.

Trên cơ sở ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 1010/STC-QLG ngày 03 tháng 7 năm 2019, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét thống nhất phương án giá đất cụ thể với đơn vị tư vấn trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

Để hoàn thiện và thống nhất phương án giá đất cụ thể đối với Dự án Khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm, phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên; Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Công ty TNHH tư vấn thẩm định và đầu tư công nghệ Gia Lộc giải trình và hoàn thiện các nội dung sau:

1. Về chứng thư định giá đất: yêu cầu đơn vị tư vấn xác định giá trị từng thửa đất và giá đất một mét vuông đất của từng loại đường, từng vị trí đất cho phù hợp trong chứng thư định giá đất theo đúng Mẫu số 21 ban hành kèm theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trong quá trình khảo sát thu thập thông tin đơn vị tư vấn chỉ điều tra 03 thửa đất đã chuyển nhượng thành công trong năm 2018 tại địa bàn phường Thanh bình, thành phố Điện Biên Phủ để phân tích, định giá cho các lô đất bám đường nội bộ 9,5m. Tuy nhiên, dự án gồm 02 loại đường, nhiều vị trí khác nhau như đường nội bộ 11,5m, các lô đất biệt thự có diện tích khác nhau, các lô góc... đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đã định của đường 9,5m và nhân với từng hệ số là chưa đúng với quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Đề nghị Đơn vị tư vấn điều tra khảo sát thêm giá đất của thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá 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 (sau đây gọi là thửa đất so sánh) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất; phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau và yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và xác định giá đất cho từng loại đường, từng vị trí, từng lô đất,...

3. Về giá trị tài sản gắn liền với đất:

- Tại 3 thửa đất so sánh tài sản đơn vị tư vấn chỉ nêu nhà 1 tầng, 2 tầng, nhà cấp 4 chung chung là chưa phù hợp vì theo quy định của Bộ xây dựng nhà 1 tầng, 2 tầng vẫn là nhà cấp 4. Do vậy, đề báo cáo thuyết minh rõ ràng, minh bạch, đúng quy định đề nghị đơn vị thuyết minh mô tả cụ thể loại nhà, kết cấu nhà, nhà mái gì, cột bê tông cốt thép hay tường chịu lực, lát gạch gì, khung cửa,...

- Tỷ lệ hao mòn tính đề nghị đơn vị tư vấn tính theo quy định hiện hành của Bộ xây dựng và Bộ Tài chính.

4. Về phân tích các yếu tố khác biệt và yếu tố giống nhau của thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá.

Về yếu tố so sánh 3 (mật độ xây dựng): đề nghị đơn vị tư vấn xem xét lại vì mật độ xây dựng ở đây là mật độ xây dựng của khu đô thị, còn các thửa đất liền kề đều giống như các khu dân cư khác (nhà xen kẹt). Việc so sánh quy hoạch sân bay cũ với sân bay mới ảnh hưởng chiều cao tầng không là không hợp lý vì khu nhà ở phía tây Nậm Rốm nằm sát ven sông (phía trong sân bay), nếu chịu ảnh hưởng về chiều cao xây dựng thì phía ngoài (giáp sân bay phải chịu ảnh hưởng tầng không nhiều hơn), nếu so sánh thực tế thì các nhà xen kẹt bất lợi hơn nhiều vì khi xây dựng, sửa chữa rất khó khăn... Đề nghị Đơn vị tư vấn đưa ra các yếu tố cho phù hợp để so sánh.

Đề nghị Đơn vị tư vấn khẩn trương chỉnh sửa, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể theo đúng quy định để Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đánh giá kết quả xác định giá đất và phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định theo quy định./.

Nơi nhận:

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



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam