

UBND TỈNH ĐIỆN BIÊN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 273/STNMT-QLĐĐ
V/v triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng
Trung tâm thương mại, nhà ở thương mại tại
thành phố Điện Biên Phủ.

Điện Biên, ngày 13 tháng 4 năm 2018

Kính gửi: Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 560/UBND-TH ngày 09/3/2018 về việc Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, nhà ở thương mại tại thành phố Điện Biên Phủ.

Trên cơ sở ý kiến của Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Văn bản số 373/SKHĐT-KTĐN ngày 27 tháng 3 năm 2018 về việc triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, nhà ở thương mại tại thành phố Điện Biên Phủ; Sau khi nghiên cứu đề xuất dự án đầu tư ngày 15/3/2018 của Tập đoàn Vingroup-Công ty cổ phần kèm theo dự kiến mặt bằng tổng thể; Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Về xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

a) Nguyên tắc và phương pháp xác định giá đất

- Đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và đất để xây dựng bãi đỗ xe, cây xanh:

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm là giá đất cụ thể được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

- Đối với diện tích đất ở thương mại:

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là giá đất cụ thể được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, triết trừ, thu nhập, thặng dư (quy định tại Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường) do khu đất có giá trị (tính theo giá đất trong bảng giá đất của UBND tỉnh quy định tại Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014) lớn hơn 10 tỷ đồng.

b) Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

- Đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ: Từ nguyên tắc trên, căn cứ Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND tỉnh Điện Biên ban hành Bảng giá các loại đất; Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh Điện Biên quy định hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Điện Biên năm 2018; Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 17/01/2017 của UBND tỉnh Điện Biên quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất, thuê nước mặt trên địa bàn tỉnh Điện Biên; Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm là:

$$16.200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 \times 80\% \times 2\% = 311.040 \text{ đồng/m}^2$$

- Đối với diện tích đất ở thương mại: Từ nguyên tắc trên, do chưa xác định được giá đất cụ thể chi tiết theo các phương pháp so sánh trực tiếp, triết trừ, thu nhập, thặng dư như đã nêu trên; căn cứ kết quả khảo sát đánh giá ban đầu khu đất dự kiến đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường tạm tính bằng 3 lần giá đất ở Đường cạnh Quảng trường (từ Quốc lộ 279 đến ngã ba cắt đường Phan Đình Giót):

$$5.900.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3 = 17.700.000 \text{ đồng/m}^2$$

2. Về thu hồi đất, mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất

a) Thu hồi đất: UBND tỉnh Điện Biên thực hiện thu hồi đất do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc của các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, đơn vị sự nghiệp mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước. Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức đấu giá;

b) Mục đích sử dụng đất, hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và bãi đỗ xe, cây xanh: Mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; Hình thức Nhà nước cho thuê đất thông qua đấu giá; Thời hạn sử dụng đất 50 năm.

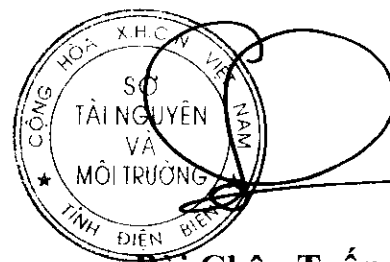
- Đối với diện tích đất ở thương mại: Mục đích sử dụng đất ở đô thị; Hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá; Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại, nhà ở thương mại tại thành phố Điện Biên Phủ. /

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Chi cục QLDD;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn