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 2914/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 22 tháng 10 năm 2019

TỜ TRÌNH
Đề nghị thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện Dự án khu nhà ở phía tây Nậm Rốm thuộc phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ

Kính gửi: Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Điện Biên.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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; các Thông tư hướng dẫn Nghị định của chính phủ có liên quan; Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 825/QĐ-UBND ngày 17/10/2013 của UBND tỉnh về chấp thuận đầu tư dự án khu nhà ở phía tây sông Nậm Rốm phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 827/QĐ-UBNd ngày 17/10/2013 của UBND tỉnh về ban hành quy định cơ chế, chính sách thực hiện dự án khu nhà ở Tân Thanh phường Tân Thanh và phường Him Lam; dự án khu nhà ở phía tây sông Nậm Rốm phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 21/4/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm, phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Trên cơ sở ý kiến của Sở Tài chính tại Văn bản số 1010/STC-QLG ngày 03/7/2019 đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, thống nhất 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 trước khi trình Hội đồng giá đất tỉnh thẩm định;

Ngày 24/7/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã yêu cầu đơn vị tư vấn hoàn thiện Phương án giá đất cụ thể tại văn bản số 714/STNMT-QLĐĐ ngày 24/7/2019. Đến nay đơn vị tư vấn đã tiếp thu, chỉnh sửa và phát hành Chứng thư

định giá số 3210_1/18/CT/GL-ĐBI ngày 12/8/2019 thay thế Chứng thư định giá số 3210/18/CT/GL-ĐBI ngày 26/2/2019;

Sau khi xem xét Chứng thư định giá đất số 3210/18/CT/GL-ĐBI ngày 12/8/2019 của Công ty TNHH tư vấn thẩm định và Đầu tư công nghệ Gia Lộc. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án. Hồ sơ gồm có:

- Tờ trình Phương án giá đất cụ thể;

- Báo cáo thuyết minh Phương án giá đất cụ thể;

- Dự thảo Quyết định Phương án giá đất cụ thể;

- Chứng thư định giá đất số 3210/18/CT/GL-ĐBI ngày 12/8/2019 của Công ty TNHH tư vấn thẩm định và Đầu tư công nghệ Gia Lộc.

Đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

Nơi nhận:
- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, TTPTQĐ.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH ĐIỆN BIÊN

Nguyễn Đăng Nam

UBND TỈNH ĐIỆN BIÊN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Điện Biên, ngày 22 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất cho nhà đầu tư Dự án Khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ

(Kèm theo Tờ trình số 297 /TTr-TNMT ngày 22/10/2019 của sở TNMT)

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Thông tư số 36//2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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 định giá đất;

Căn cứ Quyết định số 825/QĐ - UBND ngày 17/10/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 827/QĐ - UBND ngày 17/10/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc ban hành Quy định cơ chế, chính sách thực hiện Dự án đầu tư Khu nhà ở Tân Thanh phường Tân Thanh và phường Him Lam; Dự án Khu nhà ở phía Tây Sông Nậm Rốm phường Thanh Bình thành phố Điện Biên Phủ;

Căn cứ Quyết định số 358/QĐ-UBND ngày 21/4/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án Khu nhà ở phía Tây sông Nậm Rốm, phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên;

Sau khi xem xét Chứng thư thẩm định giá số 3210/18/CT/GL-ĐBI ngày 12/8/2019 của Công ty TNHH tư vấn thẩm định và đầu tư công nghệ Gia Lộc có trụ sở chính tại số 71, tổ 50, Khu tập thể Tổng cục Chính trị, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội. Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo phương án giá như sau:

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

a) Mục đích định giá đất:

Định giá đất để tính tiền sử dụng đất khi giao đất cho nhà đất tư.

b) Thông tin về các thửa đất cần định giá:

- Vị trí cụ thể của khu đất: Phường Thanh Bình, thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

+ Phía Bắc giáp: Khách sạn Tây Bắc

+ Phía Nam giáp: Kè sông Nậm Rốm

+ Phía Đông giáp: Kè sông Nậm Rốm

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư tổ dân phố 1 và trường Tiểu học Bế Văn Đàn

- Loại đất cần xác định: Đất ở liền kề và đất biệt thự nhà vườn.

- Quy mô, diện tích:

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Hình thức giao đất
I	**Quỹ đất kinh doanh thương mại**	**6.038,4**	
1	Đất ở liền kề	1.695	Giao đất có thu tiền sử dụng đất
2	Đất biệt thự nhà vườn loại 200m^2/lô	192	Giao đất có thu tiền sử dụng đất
3	Đất biệt thự nhà vườn loại 150m^2/lô	2.324,2	Giao đất có thu tiền sử dụng đất
4	Đất biệt thự nhà vườn loại 120m^2/lô	1.827,2	Giao đất có thu tiền sử dụng đất
II	**Quỹ đất không kinh doanh**	**7.263**	
1	Đất xây dựng giao thông và hạ tầng kỹ thuật	4.367	Giao đất không thu tiền sử dụng đất
2	Đất cây xanh	2.896	Giao đất không thu tiền sử dụng đất
TỔNG CỘNG		**13.301,4**	

- Cơ sở hạ tầng: đã đầu tư đồng bộ như điện, đường, nước sạch, thông tin liên lạc, cây xanh, vườn hoa,..cụ thể:

+ Mạng lưới giao thông: đường chính theo trục Đông Nam với chiều rộng 11,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng 2m)

+ Thoát nước và VSMT: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng; tuyến cống thoát nước bố trí nằm dưới các tuyến đường nội bộ khu nhà ở từ đó thoát ra sông Nậm Rốm; tuyến cống thoát nước bẩn được xây dựng dọc theo khoảng lưu không chiều rộng 2m phía sau các dãy nhà.

+ Hệ thống cấp nước: Đấu nối từ tuyến cấp nước 150 nằm dưới vỉa hè phía Nam của đường Trần Đăng Ninh.

+ Hệ thống cấp điện: Nguồn cấp cho khu vực lấy từ đấu nối với tuyến điện 22KV phía Tây thành phố Điện Biên Phủ (lộ 473 – E21.2). Xây dựng 1 trạm biến áp 110/220KVA của khu nhà ở;

+ Thông tin liên lạc: nằm trong các mương cáp và được bố trí nằm dưới vỉa hè.

2. Tính pháp lý của các thửa đất định giá:

Các thửa đất cần định giá nằm trong kế hoạch sử dụng đất của thành phố và đã được UBND tỉnh phê duyệt, đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp Luật đất đai hiện hành.

3. Đánh giá tình hình, kết quả điều tra, phân tích tổng hợp thông tin.

Khu đất thực hiện dự án nằm trên địa bàn phường Thanh bình thành phố Điện Biên Phủ, thuộc khu trung tâm thành phố, gần trung tâm thương mại thành phố, gần bến xe, gần chợ trung tâm I, gần trường tiểu học, gần khu vui chơi, giải trí, khu dân cư tập trung, dân trí cao, giao thông thuận tiện, cơ sở hạ tầng đồng bộ, một bên giáp đường dạo ven sông Nậm Rốm,...nhìn chung rất thuận tiện cho sinh hoạt đời sống tinh thần của người dân. Do vậy việc mua bán, chuyển nhượng khá sôi động.

4. Phương pháp định giá đất: Áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

5. Kết quả định giá đất cụ thể:

a) Đối với đường 11,5m:

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 11,5m, có diện tích từ 100 -170m^2/lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 3 tầng, mật độ xây dựng: 59% là 7.630.000 đồng/m^2.

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 11,5m, có diện tích >180m2/lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 4 tầng, mật độ xây dựng: 74% là 7.810.000 đồng/m^2.

b) Đối với đường rộng 9,5m:

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 9,5m, có diện tích từ 100 - 170m^2/lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 4 tầng, mật độ xây dựng: 74% là 7.600.000 đồng/m^2.

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 9,5m, có diện tích từ 100 - 170m^2/lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 4 tầng, mật độ xây dựng: 59% là 7.560.000 đồng/m^2.

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 9,5m, có diện tích từ 100 - 170m^2/ lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 4 tầng, mật độ xây dựng: 59%, hướng nhìn ra sông, hình dáng vuông vức là 7.730.000 đồng/m^2.

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 9,5m, có diện tích từ 100 - 170m^2/ lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 4 tầng, mật độ xây dựng: 59%, hình dáng không vuông vức là 7.300.000 đồng/m^2.

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 9,5m, có diện tích từ 100 - 170m^2/lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 4 tầng, mật độ xây dựng: 59% là 7.500.000 đồng/m^2.

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 9,5m, có diện tích từ 100 -170m^2/lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 3 tầng, mật độ xây dựng: 74% là 7.500.000 đồng/m^2.

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 9,5m, có diện tích từ 100 -170m^2/lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 3 tầng, mật độ xây dựng: 59% là 7.250.000 đồng/m^2.

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 9,5m, có diện tích > 180m^2/lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 3 tầng, mật độ xây dựng: 59%, hướng nhìn ra sông, hình dáng không vuông vức là 7.180.000 đồng/m^2.

- Đơn giá của các lô đất tiếp giáp một mặt đường 9,5m, có diện tích từ 100 - 170m^2/lô, giới hạn chiều cao xây dựng: 3 tầng, mật độ xây dựng: 59%, hình dáng không vuông vức là 7.100.000 đồng/m^2.

c) Xác định giá bán của các lô đất còn lại.

- Đối với các lô đất tiếp giáp ba mặt đường nội bộ của dự án: hệ số giá của các lô đất này bằng 1,1.

- Đối với các lô đất tiếp giáp hai mặt đường nội bộ của dự án: hệ số giá của các lô đất này bằng 1,05.

- Đối với các lô đất có một mặt giáp đường và một mặt thoáng (cây xanh), hệ số giá của các lô đất này bằng 1,03.

(Có phụ lục kèm theo và Chứng thư định giá đất số 3210/18/CT/GL-ĐBI ngày 12/8/2019 của Công ty Gia Lộc)

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH ĐIỆN BIÊN

Nguyễn Đăng Nam

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH ĐIỆN BIÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**
Số: /QĐ-UBND	*Điện Biên, ngày tháng 10 năm 2019*

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện Dự án khu nhà ở phía tây Nậm Rốm thuộc phường Thanh Bình thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác 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 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất,

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 10 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGĐ ngày tháng 10 năm 2019 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện Dự án khu nhà ở phía tây Nậm Rốm thuộc phường Thanh Bình thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên như sau:

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích	Đơn giá	Hệ số góc	Thành tiền	MCĐ
A	**Giá trị quyền sử dụng đất nhà chia lô và biệt thự**	**6.038,40**			**45.831.372.000**	
I	**Giá trị quyền sử dụng đất nhà liên kế**	**1.695**			**12.870.000.000**	
1	***Đất ở liên kế lô 7 x 15 m: LK 01***	***1.170***			***8.880.000.000***	

1.1	LK 01_01	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
1.2	LK 01_02	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
1.3	LK 01_03	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
1.4	LK 01_04	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
1.5	LK 01_05	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
1.6	LK 01_06	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
1.7	LK 01_07	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
1.8	LK 01_08	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
1.9	LK 01_09	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
1.10	LK 01_10	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
1.11	LK 01A (LK 01_11)	120	7.500.000	1	900.000.000	9,5
2	***Đất ở liên kế lô 7 x 15 m: LK 02***	***525***			***3.990.000.000***	
2.1	LK 02_01	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
2.2	LK 02_02	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
2.3	LK 02_03	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
2.4	LK 02_04	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
2.5	LK 02_05	105	7.600.000	1	798.000.000	9,5
II	**Giá trị quyền sử dụng đất biệt thự**	**4.343,4**			**32.961.372.000**	
1	***Đất biệt thự 10 x 15m: BT 01***	***2.024,2***			***15.691.799.000***	
1.1	BT 01_01	153,2	7.300.000	1,05	1.174.278.000	9,5- 9,5
1.2	BT 01_02	163,5	7.560.000	1,05	1.297.863.000	9,5- 9,5
1.3	BT 01_03	150	7.730.000	1	1.159.500.000	9,5
1.4	BT 01_04	150	7.730.000	1	1.159.500.000	9,5
1.5	BT 01_05	150	7.730.000	1	1.159.500.000	9,5
1.6	BT 01_06	150	7.730.000	1	1.159.500.000	9,5
1.7	BT 01_07	150	7.730.000	1	1.159.500.000	9,5
1.8	BT 01_08	150	7.730.000	1	1.159.500.000	9,5
1.9	BT 01_09	150	7.730.000	1	1.159.500.000	9,5
1.10	BT 01_10	150	7.730.000	1	1.159.500.000	9,5
1.11	BT 01_11 (BT 01A)	150	7.730.000	1	1.159.500.000	9,5
1.12	BT 01_12 (BT 01A)	188,5	7.180.000	1,1	1.488.773.000	9,5 - 9,5 - 9,5
1.13	BT 01_13 (BT 01A)	169	7.300.000	1,05	1.295.385.000	9,5 - 9,5
2	***Đất biệt thự BT 02***	***192***			***1.574.496.000***	***9,5- 9,5***
2.1	BT 02_01	192	7.810.000	1,05	1.574.496.000	11,5-9,5
3	***Đất biệt thự 10 x 12m: BT 03***	***1.827,2***			***13.375.792.000***	
3.1	BT 03_01	121,1	7.100.000	1,05	902.801.000	9,5
3.2	BT 03_02	156,5	7.100.000	1	1.111.150.000	9,5
3.3	BT 03_03	149	7.250.000	1	1.080.250.000	9,5
3.4	BT 03_04	123	7.250.000	1	891.750.000	9,5
3.5	BT 03_05	122,3	7.250.000	1	886.675.000	9,5
3.6	BT 03_06	122,3	7.250.000	1	886.675.000	9,5
3.7	BT 03_07	122,3	7.250.000	1	886.675.000	9,5
3.8	BT 03_08	144,3	7.250.000	1,05	1.098.484.000	9,5 - 9,5
3.9	BT 03_09	117,4	7.630.000	1	895.762.000	11,5
3.10	BT 03_10	139	7.630.000	1	1.060.570.000	11,5
3.11	BT 03_11	120	7.250.000	1	870.000.000	9,5
3.12	BT 03_12	120	7.250.000	1	870.000.000	9,5
3.13	BT 03_13	120	7.250.000	1	870.000.000	9,5

3.14	BT 03_14	150	7.100.000	1	1.065.000.000	9,5
4	***Đất biệt thự 10 x 15m: BT 04***	***300***			***2.319.285.000***	
4.1	BT 04_01	150	7.500.000	1	1.125.000.000	9,5
4.2	BT 04_02	150	7.730.000	1,03	1.194.285.000	9,5 - cx
Tổng cộng		**6.038,4**			**45.831.372.000**	

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này UBND thành phố Điện Biên Phủ có trách nhiệm phối hợp với các sở ngành, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Điện Biên Phủ; Thủ trưởng cơ quan, đơn vị và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Lưu: VT,KTN.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH