

Số 484/STNMT-QLĐĐ

Điện Biên, ngày 27 tháng 5 năm 2019

V/v kiểm tra, đánh giá kết quả xác định  
giá đất và phương án giá đất dự án khu đô thị  
mới Nam Thanh Trường.

Kính gửi: Sở Tài chính tỉnh Điện Biên.

Thực hiện Thông báo số 456-TB/TU ngày 3/4/2018 của Ban Thường vụ  
Tỉnh ủy; Văn bản số 876/UBND-TH ngày 11/4/2018 về việc triển khai thông báo  
số 456-TB/TU và ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh;

Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiến hành lập Dự toán kinh phí định giá  
đất cụ thể, gửi Sở Tài chính xem xét, cho ý kiến; trên cơ sở ý kiến của Sở Tài  
chính tại Văn bản số 900/STC-QLG ngày 14/6/2018, Sở Tài nguyên và Môi  
trường đã tiến hành lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định.

Hiện tại, Đơn vị tư vấn là Công ty TNHH tư vấn thẩm định và đầu tư công  
nghệ Gia Lộc đã tiến hành điều tra, khảo sát thu thập thông tin về giá đất thị trường  
và điều kiện kinh tế - xã hội tại khu vực cần định giá đất. Đến nay, Công ty đã  
hoàn thành Chứng thư và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án xác định giá  
đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của Dự án khu đô thị mới Nam Thanh Trường  
tại xã Thanh Hưng, huyện Điện Biên và phường Thanh Trường, thành phố Điện  
Biên Phủ theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt.

Tuy nhiên, do Dự án còn vướng mắc về giải phóng mặt bằng, một số hộ  
còn chưa chấp hành cho kiểm đếm, nên chưa giao đất cho Nhà đầu tư được. Do  
vậy, sau khi xem xét chứng thư định giá đất **dự thảo** của Công ty trách nhiệm hữu  
hạn tư vấn thẩm định giá và đầu tư công nghệ Gia Lộc về việc xác định giá đất cụ  
thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất cho nhà đầu tư. Sở Tài nguyên và Môi  
trường kiểm tra, đánh giá kết quả xác định giá đất và phương án giá đất của chứng  
thư **dự thảo** dự án khu đô thị mới Nam Thanh Trường do công ty TNHH tư vấn  
thẩm định và đầu tư công nghệ Gia Lộc thực hiện như sau:

#### **I- Kết quả định giá đất và phương án giá đất**

##### **1. Về điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá của đơn vị tư vấn:**

Đơn vị tư vấn – Công ty TNHH tư vấn thẩm định và đầu tư công nghệ Gia  
Lộc là đơn vị được Bộ Tài chính cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh  
dịch vụ thẩm định giá với mã số 109/TĐG cấp lần đầu ngày 24/9/2015, cấp lại lần  
thứ nhất ngày 27/2/2017. Đủ điều kiện thực hiện tư vấn xác định giá trị quyền sử  
dụng đất của khu đất thuộc dự án “Đầu tư xây dựng khu đô thị mới Nam Thanh  
Trường, thành phố Điện Biên Phủ”.

##### **2. Việc xác định giá đất và phương án giá đất.**

Dự thảo số 1405/18/CT/GL-ĐBI Chứng thư định giá về giá trị quyền sử  
dụng đất (đất ở lâu dài) và đất thuê 50 năm trả tiền 1 lần thuộc phạm vi giao nhà  
đầu tư kinh doanh chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuê 50 năm.

Căn cứ quy định hiện hành của Nhà nước về Luật Giá; Luật đất đai, các Nghị định, thông tư về quy định cụ thể, hướng dẫn thi hành Luật Giá, Luật Đất đai, đơn vị tư vấn đã định giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất thuộc phạm vi đất ở (đất ở lâu dài) giao nhà đầu tư kinh doanh chuyên nhượng và đất thuê 50 năm trả tiền 1 lần giao nhà đầu tư phát triển dự án đầu tư trường học và khu thể dục thể thao là tương đối phù hợp với giá thị trường tại thời điểm hiện tại, kết quả như sau:

(1) Khu đất thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất của dự án và nhà ở xã hội.

- Diện tích đất ở theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: 12.842,37m<sup>2</sup>;
- Giá trị quyền sử dụng đất khi thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất (dự kiến): 98.355.744.214 đồng.

(2) Khu đất ở thương mại giao cho Nhà đầu tư:

- Diện tích đất ở theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: 53.432,19 m<sup>2</sup>;
- Giá trị quyền sử dụng đất khi thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Nhà đầu tư tại thời điểm năm 2019 (dự kiến): 412.661.303.118 đồng.

(3) Khu đất xây dựng trường học và khu thể thao cho Nhà đầu tư thuê 50 năm trả tiền một lần cho cả thời gia thuê:

- Diện tích đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500: 10.268,79m<sup>2</sup>;
- Giá trị quyền sử dụng đất khi cho Nhà đầu tư thuê 50 năm trả tiền một lần cho cả thời gia thuê (dự kiến): 18.293.130.150 đồng.

## II- Về đánh giá kết quả việc định giá đất và phương án giá đất:

Thông tin về dự án và thửa đất cần định giá đã được cập nhật đầy đủ theo quy hoạch sử dụng đất được duyệt và nội dung dự án đầu tư đã được phê duyệt chủ trương đầu tư. Giá đất cụ thể đơn vị tư vấn dự kiến năm 2019 cơ bản là tương đối phù hợp.

*(có Dự thảo Chứng thư và Báo cáo thẩm định giá của Đơn vị tư vấn kèm theo)*

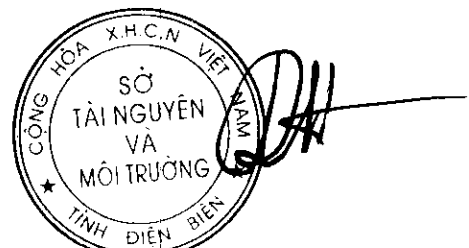
Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Sở Tài chính kiểm tra, xem xét có ý kiến tham gia để báo cáo UBND tỉnh trình Ban thường vụ Tỉnh ủy theo Thông báo số 456-TB/TU ngày 03/4/2018 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy./.

### Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo sở;
- Lưu VT, QLDD. /h2

5

**KT GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Đăng Nam**