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 57 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 26 tháng 3 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 dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên

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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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; 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;

Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về chấp thuận đầu tư và cơ chế chính sách thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Công văn số 1175/UBND-KTN ngày 09 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh Điện Biên về giao thực hiện việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên;

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể như sau:

- Đường nội bộ 25m: 5.380.000 đồng/m^2;
- Đường nội bộ 11m: 2.860.000 đồng/m^2;

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

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

GIÁM ĐỐC

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

Bùi Châu Tuấn

- Nhu cầu sử dụng đất của toàn dự án là: 3.742,9 m^2 với số thửa đất cần xác định giá là 33 thửa;

- Vị trí các thửa đất: Vị trí 01;

- Loại đất cần xác định giá đất cụ thể: Đất ở tại nông thôn (ONT);

Trong đó: chia làm 03 lô đất bám 02 đường như sau:

* Đường 11m gồm 25 thửa:

+ Lô LK 7: gồm 14 thửa từ thửa số 4 đến hết thửa số 17 bám mặt đường 11 m, (kích thước 7,0m x 17,0m);

+ Lô LK4: gồm 11thửa từ thửa số 21 đến hết thửa số 31 (kích thước 7,0m x 15,0m);

* Đường 25m gồm 8 thửa

+ Lô LK4: gồm 7 thửa từ thửa 14 đến hết thửa số 20 kích thước 7,0m x 15m);

+ Lô LK 3: gồm 1 thửa số 21 (kích thước 8,8m x 15m);

b) Tính pháp lý của các thửa đất cần định giá

Khu đất thuộc tờ trích đo phần diện tích đất chưa được bàn giao gồm các lô LK3; LK4; LK7 khu dân cư Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên;

3. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường

3.1. Kết quả điều tra, khảo sát và thu thập giá đất thị trường:

- Trong vòng 2 năm trở lại đây thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu dân cư mới Bom La không còn sôi động như những năm 2015, 2016. Số lượng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công trên thị trường không nhiều;

- Các thửa đất cần định giá mới được san lấp mặt bằng và đầu tư cơ sở hạ tầng. Trước khi san lấp mặt bằng các thửa đất có cos nền thấp hơn cos san lấp mặt bằng khi đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng từ -3m đến -5m, hệ thống giao thông là đường cụt;

- Đường có khổ rộng 25m (Khu dân cư mới Bom La), vị trí 1: 2 phiếu thu thập thông tin, 2 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công trên thị trường;

- Đường có khổ rộng 20,5m (Khu dân cư mới Bom La), vị trí 1: 1 phiếu thu thập thông tin, 1 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công trên thị trường;

- Đường có khổ rộng 11m (Khu dân cư mới Bom La), vị trí 1: 3 phiếu thu thập thông tin, 3 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành công trên thị trường.

3.2. Tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường.

Ngày 21/2/2019 tổ khảo sát giá gồm Trung tâm Phát triển quỹ đất, Sở Tài chính, Chi cục Quản lý đất đai, phòng TN&MT huyện Điện Biên, UBND xã Thanh Xương thực hiện khảo sát, điều tra giá đất trên thị trường tại khu dân cư Bom La, kết quả điều tra được các bên lập thành biên bản và kết quả chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại khu dân cư Bom La, cụ thể:

+ Trục đường 25m: Điều tra thu thập được các giao dịch chuyển nhượng thành công trên thị trường tại khu dân cư mới Bom La như sau:

STT	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Diện tích (m^2)	Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng (Đồng)	Giá trị chuyển nhượng điều tra thực tế (Đồng)	Thời điểm chuyển nhượng
1	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Phạm Ngọc Tuấn	105,0	420.000.000	685.000.000	5/2018
2	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Hà Thị Vũ	105,0	431.280.000	695.000.000	5/2018

+ Trục đường 20,5 m: Điều tra thu thập được các giao dịch chuyển nhượng thành công trên thị trường tại khu dân cư mới Bom La như sau:

STT	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Diện tích (m^2)	Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng (Đồng)	Giá trị chuyển nhượng điều tra thực tế (Đồng)	Thời điểm chuyển nhượng
1	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Phạm Quang Hùng	112,0	407.000.000	653.000.000	6/2018

+ Trục đường 11m: Điều tra thu thập được các giao dịch chuyển nhượng thành công trên thị trường tại khu dân cư mới Bom La như sau:

TT	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Diện tích (m^2)	Giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng (Đồng)	Giá trị chuyển nhượng điều tra thực tế (Đồng)	Thời điểm chuyển nhượng
1	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Hoàng Tất Kiên	105,0	191.100.000	365.000.000	5/2017
2	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Phạm Văn Quỳnh	105,0	191.100.000	370.000.00	3/2017
3	Đại diện công ty: Nguyễn Quốc Việt	Giàng Thị Yên	105,0	194.200.000	365.000.000	4/2018

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

5. Kết quả xác định giá đất và đề xuất phương án giá đất cụ thể.

a) Kết quả xác định phương án giá đất

- Các thửa đất bám trục đường 25 m:

+ Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin:

Thửa đất cần định giá là thửa đất A thửa số14, lô LK4 - Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 90, lô LK4 - Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 392, lô LK13- Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 92, lô LK 4 - Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	**Địa chỉ**	14LK4, khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương	90LK4, khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương	392LK13, khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương	92LK4, khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương
2	**Nguồn tin**	Khảo sát	Phạm Ngọc Tuấn	Phạm Quang Hùng	Hà Thị Vũ
3	**Mục đích sử dụng**	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn

4	**Vị trí**	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Đường giao thông là đường cụt thuộc lô đất nằm về cuối khu dân cư. Tập trung đông dân cư	Gần trường học,chợ, xa bệnh viện.Tập trung đông dân cư	Gần trường học, xa chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư
5	**Giao thông**	Đường nhựa có bề rộng mặt cắt đường là 25 m	Đường nhựa có bề rộng mặt cắt đường là 25 m	Đường nhựa có bề rộng mặt cắt đường là 20,5 m	Đường nhựa có bề rộng mặt cắt đường là 25 m
6	**Thời điểm chuyển nhượng**		Tháng 5 năm 2018	Tháng 6 năm 2018	Tháng 5 năm 2018
7	**Diện tích, kích thước**				
	Diện tích đất (m^2)	105,0	105,00	112,00	105,00
	Mặt tiền (m)	7,00	7,00	7,00	7,00
	Chiều sâu (m)	15,00	15,00	16,00	15,00
8	**Tài sản trên đất**		Không có	Không có	Không có
9	**Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất**		Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	**Các yếu tố hạ tầng**				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Nền móng	Kém (Đất mượn cos san lấp -3m đến -5m)	Tốt (Nguyên thổ)	Tốt (Nguyên thổ)	Tốt (Nguyên thổ)
11	**Giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng)**	*Cần xác định*	685.000.000	653.000.000	695.000.000
12	**Giá đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng/m^2)**	*Cần xác định*	**6.523.810**	**5.830.357**	**6.619.048**

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- Kết quả điều tra cho thấy thửa đất cần định giá và 3 thửa đất so sánh có 3 yếu tố giống nhau (cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất, hệ thống điện

nước, thông tin liên lạc); có 4 yếu tố khác biệt (vị trí, giao thông, diện tích kích thước, yếu tố hạ tầng)

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất cần định giá A gần trường học, chợ, xa bệnh viện, đường giao thông là đường cụt thuộc lô đất nằm về cuối khu dân cư, Ttp trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B và thửa đất SS D gần trường học, chợ, xa bệnh viện, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 10%; Thửa đất SS C gần trường học, xa chợ, bệnh viện, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 5%

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B và thửa đất D là 110%, thửa đất C là 105%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B và thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bám mặt đường nhựa 25m là 100%; Thửa đất SS C tiếp giáp đường nhựa 20,5m kém thửa đất A là 5%; Thửa đất SS B và thửa đất SS D tiếp giáp đường nhựa 25m ngang bằng thửa đất A;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất C là 95%, thửa đất B và thửa đất D là 100%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất SS C là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 7m là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 7m ngang bằng thửa đất A;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 15m là 100%, thửa đất SS B và thửa đất SS D có chiều sâu là 15m ngang bằng thửa đất A;Thửa đất SS C có chiều sâu là 16m kém thửa đất A là 1%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B và thửa đất D là 100%, thửa đất C là 99%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 99\%}{99\%} = 1{,}01\%$$

+ Yếu tố hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A có nền móng kém là 100% (do cos san lấp mặt bằng có đồ sâu từ -3m đến -5m); Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS C có nền móng tốt hơn thửa đất A là 10% (do là đất nguyên thổ không phải san lấp);

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B, thửa đất C và thửa đất D là 110%:

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C và thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9{,}09\%$$

-Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá:

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	**Diện tích (m2)**	105,0	105,0	112,00	105,00
2	**Giá trị đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 3/2019 (đồng)**	*Cần xác định*	685.000.000	653.000.000	695.000.000
3	**Giá đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 3/2019(đồng/m^2)**	*Cần xác định*	6.523.810	5.830.357	6.619.048
4	**Điều chỉnh các yếu tố so sánh**				

4.1	**Vị trí**	Gần trường học, chợ,xa bệnh viện. Đường giao thông là đường cụt thuộc lô đất nằm về cuối khu dân cư, tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ,xa bệnh viện, tập trung đông dân cư	Gần trường học,xa chợ, bệnh viện, tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ,xa bệnh viện, tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	110%	105%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-4,76%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		-593.074	-277.636	-601.732
4.2	**Giao thông**	Đường nhựa có bề rộng mặt cắt đường là 25 m	Đường nhựa có bề rộng mặt cắt đường là 25 m	Đường nhựa có bề rộng mặt cắt đường là 20,5 m	Đường nhựa có bề rộng mặt cắt đường là 25 m
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		0	306.861	0
4.3	**Diện tích, kích thước**				
	Mặt tiền (m)	7,00	7,00	7,00	7,00
	Chiều sâu (m)	15,00	15,00	16,00	15,00
	Tỷ lệ	100%	100%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	1,01%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		0	58.892	0
4.4	***Yếu tố hạ tầng***				
	Nền móng	Kém (Đất mượn cos san lấp -3m đến -5m)	Tốt (Nguyên thổ)	Tốt (Nguyên thổ)	Tốt (Nguyên thổ)
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		-593.074	-530.032	-601.732

	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m^2)	**5.380.563**	**5.337.662**	**5.388.442**	**5.415.584**
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		0,80%	-0,15%	-0,65%
	Giá đất lấy tròn	**5.380.000**			

- Xác định mức giá của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{5.337.662+5.388.442+5.415.584}{3} = 5.380.563$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là 0,80%, -0,15%, -0,65%;

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

+ **Kết luận:** Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 5.380.000 đồng/m^2.

- Các thửa đất bám trục đường 11 m:

+ Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin:

Thửa đất cần định giá là thửa đất A thửa số 31, lô LK4 - Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 70, lô LK4 - Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 66, lô LK4 - Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 71, lô LK 13 - Khu dân cư Bom La, vị trí 1;

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	**Địa chỉ**	31LK4, khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương	70LK4, khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương	66LK4, khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương	71LK4, khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương
2	**Nguồn tin**	Khảo sát	Hoàng Tất Kiên	Phạm Văn Quỳnh	Giàng Thị Yên
3	**Mục đích sử dụng**	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn

4	**Vị trí**	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Đường giao thông là đường cụt thuộc lô đất nằm về cuối khu dân cư, là khu Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư
5	**Giao thông**	Đường nhựa 11 m	Đường nhựa 11 m	Đường nhựa 11 m	Đường nhựa 11 m
6	**Thời điểm chuyển nhượng**		Tháng 5 năm 2017	Tháng 3 năm 2017	Tháng 4 năm 2018
7	**Diện tích, kích thước**				
	Diện tích đất (m^2)	105,00	105,00	105,00	105,00
	Mặt tiền (m)	7,00	7,00	7,00	7,00
	Chiều sâu (m)	15,00	15,00	15,00	15,00
8	**Tài sản trên đất**		Không có	Không có	Không có
9	**Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất**		Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	**Các yếu tố hạ tầng**				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Nền móng	Kém (Đất mượn cos san lấp -3m đến -5m)	Tốt (Nguyên thổ)	Tốt (Nguyên thổ)	Tốt (Nguyên thổ)
11	**Giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng)**	*Cần xác định*	365.000.000	370.000.000	365.000.000
12	**Giá đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng/m^2)**	*Cần xác định*	**3.476.190**	**3.523.810**	**3.476.190**

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

- Kết quả điều tra cho thấy thửa đất cần định giá và 3 thửa đất so sánh có 5 yếu tố giống nhau (cùng mục đích sử dụng, không có tài sản trên đất, giao thông,

diện tích kích thước, hệ thống điện nước, thông tin liên lạc); có 2 yếu tố khác biệt (vị trí, yếu tố hạ tầng)

- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

+ Yếu tố vị trí: Thửa đất cần định giá A gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Đường giao thông là đường cụt thuộc lô đất nằm về cuối khu dân cư, tập trung đông dân cư là 100%; Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D gần trường học, chợ, xa bệnh viện, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 10%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B, thửa đất C và thửa đất D là 110%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B, thửa đất C và thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9{,}09\%$$

+ Yếu tố hạ tầng: Thửa đất cần định giá A có nền móng kém là 100% (do cos san lấp mặt bằng có độ sâu từ -3m đến -5m); Thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D có nền móng tốt hơn thửa đất A là 10% (Do là đất nguyên thổ không phải san lấp);

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B, thửa đất C và thửa đất D là 110%:

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B,thửa đất C và thửa đất D là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9{,}09\%$$

-Ước tính giá đất của thửa đất cần định giá:

TT	YẾU TỐ SO SÁNH	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	**Diện tích (m2)**	105,0	105,0	105,00	105,00
2	**Giá trị đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 3/2019 (đồng)**	*Cần xác định*	365.000.000	370.000.000	365.000.000
3	**Giá đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 3/2019(đồng/m^2)**	*Cần xác định*	3.476.190	3.523.810	3.476.190
4	**Điều chỉnh các yếu tố so sánh**				
4.1	**Vị trí**	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Đường giao thông là đường cụt thuộc lô đất	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân

		nằm về cuối khu dân cư, là khu Tập trung đông dân cư			cư
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		-316.017	-320.346	-316.017
4.2	**Giao thông**	Đường nhựa 11 m	Đường nhựa 11 m	Đường nhựa 11 m	Đường nhựa 11 m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		0	0	0
4.3	**Diện tích, kích thước**				
	Mặt tiền (m)	7,00	7,00	7,00	7,00
	Chiều sâu (m)	15,00	15,00	15,00	15,00
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.4	***Yếu tố hạ tầng***				
	Nền móng	Kém (Đất mượn cos san lấp -3m đến -5m)	Tốt (Nguyên thổ)	Tốt (Nguyên thổ)	Tốt (Nguyên thổ)
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2)		-316.017	-320.346	-316.017
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m^2)	**2.857.143**	**2.844.156**	**2.883.117**	**2.844.156**
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		0,46%	-0,90%	0,46%
	Giá đất lấy tròn	**2.860.000**			

- Xác định mức giá của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{2.844.156+2.883.117+2.844.156}{3} = 2.857.143$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là 0,46%,-0,90%, 0,46%;

Giá đất của thửa đất A bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

+ Kết luận: Giá đất cụ thể của thửa đất cần định giá A là 2.860.000 đồng/m^2.

Giá đất cụ thể của đất ở tại nông thôn (so sánh với giá đất tại Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên):

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m^2)	Giá đất tại Quyết định 1002/QĐ-UBND ngày 18/12/2014 (1.000 đồng/m^2)	Hệ số K
	2	3	4	6
1	Đường nội bộ 25m	5.380	3.578	1,50
2	Đường nội bộ 11m	2.860	1.651	1,73

b) Đề xuất phương án giá đất

- Đường nội bộ 25m: 5.380.000 đồng/m^2;

- Đường nội bộ 11m: 2.860.000 đồng/m^2;

Trên đây là báo cáo thuyết minh kết quả điều tra, khảo sát, xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bom La. Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định./.

GIÁM ĐỐC

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

Bùi Châu Tuấn

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 3 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 dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương huyện Điện Biên, 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 Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 1 năm 2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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; 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;

Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung về chấp thuận đầu tư và cơ chế chính sách thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương, huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 3 năm 2019 và Thông báo số /TB-HĐTĐGĐ ngày tháng 3 năm 2019 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tính tiền sử dụng đất khi giao đất thực hiện dự án Khu dân cư mới Bom La, xã Thanh Xương huyện Điện Biên, tỉnh Điện Biên, như sau:

- Đường nội bộ 25m: 5.380.000 đồng/m^2;

- Đường nội bộ 11m: 2.860.000 đồng/m^2;

Điều 2: Căn cứ giá đất cụ thể được phê duyệt tại Điều 1 của Quyết định này UBND huyện Điện Biên 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 huyện Điện Biên; 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