

Số 286/TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 05 tháng 11 năm 2018

TỜ TRÌNH

**Đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường
khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đường vào
trường Dạy nghề 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;

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;

Quyết định số 1134/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo chủ trương đầu tư dự án: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên; Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

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

*** Đất ở**

- Đường nhựa 12m, vị trí 1: 5.800.000 đồng/m²
- Đường đất rộng từ 5m đến dưới 7m, vị trí 1: 3.000.000 đồng/m²

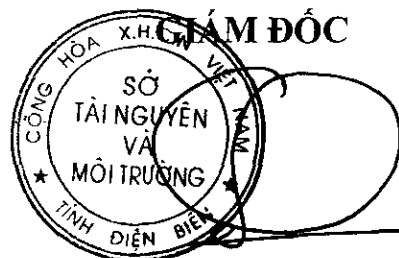
*** Đất nông nghiệp**

- + Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 72.000 đồng/m²;

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

Nơi nhận:

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



Bùi Châu Tuấn

Điện Biên, ngày tháng 11 năm 2018

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên

(Kèm theo Tờ trình số 286 /TTR-STNMT ngày 05/11/2018 của sở TNMT)

1. Căn cứ xác định giá đất:

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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;

Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

Công văn số 528/TTrCDN-HCQT ngày 01 tháng 10 năm 2018 của trường cao đẳng nghề Điện Biên về việc đề nghị phê duyệt giá đất cụ thể để tính toán tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

Báo cáo thuyết minh phương án giá đất số 80/BC-TTPTQĐ ngày 26/10/2018 của Trung tâm phát triển quỹ đất,

2. Xác định giá đất cụ thể:

2.1. Mục đích

Để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đầu tư dự án: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường.

a) Thông tin về các thửa đất cần xác định giá

- Các thửa đất xác định giá cụ thể nằm trên địa bàn phường Thanh Bình thành phố Điện Biên Phủ, thuộc mảnh trích lục, chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất thuộc dự án xây dựng đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên gồm 1 tờ bản đồ do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Điện Biên thực hiện ngày 10 tháng 9 năm 2018, đã được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Điện Biên xác nhận ngày 19 tháng 9 năm 2018;

- Diện tích thu hồi: 1.803,9m², số thửa đất thu hồi: 18 thửa,

Số thửa đất cần xác định giá: 16 thửa (đất ở tại đô thị (ODT): 06 thửa; đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK): 10 thửa);

Số thửa đất không xác định giá: 02 thửa (đất giao thông, đất cơ sở giáo dục)

- Vị trí của các thửa đất: vị trí 1,

Đất ở tại đô thị bám đường đất có khổ rộng từ 5m đến 7 và có 01 thửa bám 02 mặt đường (đường nhựa có khổ rộng 12m và bám đường đất có khổ rộng từ 5m đến 7m,

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

Dự án đầu tư xây dựng công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên đã được UBND tỉnh Điện Biên phê duyệt tại Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

Các thửa đất cần thu hồi sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của của thành phố, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

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

a) Đánh giá tình hình, kết quả điều tra:

Các thửa đất để thực hiện dự án vẫn còn nguyên hiện trạng sử dụng đất, đảm bảo điều kiện để thực hiện việc xác định giá đất.

Tổng số phiếu điều tra đối với 02 loại đất là 9 phiếu trong đó:

- Đất ở tại đô thị (ODT) - vị trí 1: Điều tra 6 phiếu;

- Đất bằng trồng cây hàng năm (BHK) - vị trí 1: Điều tra 3 phiếu;

b) Khảo sát, thu thập thông tin:

- Đất ở tại đô thị:

+ Thửa đất bám mặt đường đất

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	Mai Thị Huyền	Đình Văn Thắng	114,7	100.000.000	280.000.000	5/2017
2	Nguyễn Xuân Nguyên	Đỗ Xuân Dũng	100,0	100.000.000	300.000.000	10/2017
3	Bùi Thị Hà	Vũ Đức Phương	139,0	200.000.000	520.000.000	10/2017

+ Đối với các thửa đất bám mặt đường nhựa:

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	Vũ Đình Hùng	Trần Trọng Chiến	103,0	400.000.000	600.000.000	7/2017
2	Nguyễn Thị Hường	Phạm Thị Hòa	100,0	200.000.000	570.000.000	7/2017
3	Nông Thị Thủy	Đặng Hữu Tuyên	101,5	400.000.000	600.000.000	7/2017

- Đối với đất nông nghiệp:

Điều tra giá đất theo phương pháp thu nhập: điều tra chi phí đầu tư vào đất, năng suất bình quân của cây trồng, giá bán bình quân các sản phẩm trên thị trường, lãi suất tiền gửi bình quân một năm tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi (VNĐ) kỳ hạn 12 tháng, thời gian thu nhập thông tin trong 03 năm liên tục thông qua phỏng vấn trực tiếp.

+ Chi phí đầu tư cơ bản trên (1000m²) qua việc điều tra khảo sát đối với đất bằng trồng cây hàng năm trong vòng 3 năm là: 2.014.100 đồng;

+ Năng suất bình quân của rau trồng trên đất bằng trồng cây hàng năm khác là 62 tạ/ha; Giá bán bình quân trên thị trường là 11.000 đồng/kg;

2. 4. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất nông nghiệp: Áp dụng theo phương pháp thu nhập,
- Đối với đất ở tại đô thị: áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp.

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

a) Kết quả xác định phương án giá đất.

Đất ở tại đô thị:

(1) Đường đất có khổ rộng từ 5m đến dưới 7m:

* Khảo sát thị trường thu thập thông tin.

- Thông tin các thửa đất so sánh như sau:

+ Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 10, mảnh trích lục, chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất thuộc dự án, phường Thanh Bình;

+ Thửa đất so sánh B là thửa đất số 55, TĐĐ số 77, P. Him Lam. Vị trí 1 – Đường đất 3,5m;

+ Thửa đất so sánh C là thửa đất 149, TĐĐ số 62, P. Him Lam. Vị trí 1 – Đường đất 7m;

+ Thửa đất so sánh D là thửa đất số 93, TĐĐ số 39, P. Him Lam. Vị trí 1- Đường đất 7m;

TT	ĐẶC ĐIỂM BDS	Thửa đất cần định giá A	Thửa đất SS B	Thửa đất SS C	Thửa đất SS D
1	Địa chỉ	Tổ 15 Phường Thanh Bình	Tổ 15 Phường Him Lam	Tổ 6 Phường Him Lam	Tổ 4 Phường Him Lam
2	Nguồn tin	Khảo sát	Đinh Văn Thắng	Nguyễn Xuân Nguyên	Vũ Đức Phương
3	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
4	Vị trí	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Xa trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần chợ, trạm y tế, trường học. Tập trung đông dân cư
5	Giao thông	Đường đất 5 m	Đường đất 3,5 m	Đường đất 7 m	Đường đất 7 m
6	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 5 năm 2017	Tháng 10 năm 2017	Tháng 10 năm 2017
7	Diện tích, kích thước				
	Diện tích đất (m ²)	96,0	100,00	100,00	139,00
	Mặt tiền (m)	4,67	5,00	5,00	11,20
	Chiều sâu (m)	20,56	20,00	20,00	12,41
8	Tài sản trên đất	Không có	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	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Các yếu tố hạ tầng				

	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường
11	Giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng)	<i>Cần xác định</i>	277.900.000	300.000.000	520.000.000
12	Giá đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	2.779.000	3.000.000	3.741.007

* 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.

- Lựa chọn yếu tố giống nhau và khác nhau.

Kết quả điều tra cho thấy thửa đất cần định giá và 03 thửa đất so sánh có 04 yếu tố giống nhau (mục đích sử dụng đất, không có tài sản trên đất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hệ thống điện nước, thông tin liên lạc); có 03 yếu tố khác biệt (vị trí, giao thông, diện tích, kích thước).

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

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất A gần trường học, chợ, xa trạm y tế, tập trung đông dân cư là 100%; thửa SS B xa trường học, chợ, trạm y tế, tập trung đông dân cư kém thửa đất A là 10%; thửa đất SS C gần trường học, xa chợ, xa trạm y tế, tập trung đông dân cư kém thửa đất A là 5%; thửa đất SS D gần chợ, trạm y tế, trường học, tập trung đông dân cư hơn thửa đất A là 5%;

Giá của thửa đất cần định giá A là 100% thì giá của thửa đất B 90%, thửa đất C là 95%, thửa đất D là 105%.

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$= \frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

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

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất A tiếp giáp mặt đường đất 5m là 100%, thửa đất SS B tiếp giáp đường đất 3,5 m kém thửa A là 2%, thửa đất SS C và thửa đất SS D tiếp giáp đường đất 7m hơn thửa A là 3%.

Giá của thửa đất cần định giá A là 100% thì giá của thửa đất B 98%, thửa đất C và thửa đất D là 103%,

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$= \frac{100\% - 98\%}{98\%} = 2,04\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$= \frac{100\% - 103\%}{103\%} = - 2,91\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$= \frac{100\% - 103\%}{103\%} = - 2,91\%$$

+ Yếu tố diện tích, kích thước:

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 4,67m là 100%, thửa đất SSB và thửa đất SS C có kích thước mặt tiền là 5m hơn thửa đất A là 1%, thửa đất SS D có kích thước mặt tiền là 11,2m hơn thửa đất A là 8%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 20,56m là 100%, thửa đất SS B và thửa đất SS C có chiều sâu là 20,0m hơn thửa A là 1%, thửa đất SS D có chiều sâu là 12,41m hơn thửa A là 8%;

Giá của thửa đất cần định giá A là 100% thì giá của thửa đất B và thửa đất C là 102%, thửa đất D là 116%.

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$= \frac{100\% - 102\%}{102\%} = - 1,96\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$= \frac{100\% - 102\%}{102\%} = - 1,96\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$= \frac{100\% - 116\%}{116\%} = - 13,79\%$$

- Ước tính giá 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 (m ²)		100,0	100,00	139,00

2	Giá trị đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng)	Cần xác định	277.900.000	300.000.000	520.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng/m ²)	Cần xác định	2.779.000	3.000.000	3.741.007
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Gần trường học, chợ, xa trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Xa trường học, chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần chợ, trạm y tế, trường học. Tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	90%	95%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	5,26%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		308.778	157.895	-178.143
4.2	Giao thông	Đường đất 5 m	Đường đất 3,5 m	Đường đất 7 m	Đường đất 7 m
	Tỷ lệ	100%	98%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		56.714	-87.379	-108.961
4.3	Diện tích, kích thước				
	Mặt tiền (m)	4,67	5,00	5,00	11,20
	Chiều sâu (m)	20,56	20,00	20,00	12,41
	Tỷ lệ	100%	102%	102%	116%
4.4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1,96%	-1,96%	-13,79%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-54.490	-58.824	-516.001
	Yếu tố hạ tầng				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường	Bình Thường
	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
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	3.013.199	3.090.002	3.011.693	2.937.902
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		-2,49%	0,05%	2,56%
	Giá đất lấy tròn	3.000.000			

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

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá A} = \frac{3.090.002 + 3.011.693 + 2.937.902}{3} = 3.013.199$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là -2,49%, 0,05% và 2,56%

Do đó 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 3.000.000 đồng/m².

(2) Đường nhựa 12m:

* Khảo sát thị trường thu thập được các thông tin như sau.

Thửa đất cần định giá A là thửa đất số 15, mảnh trích lục, chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất thuộc dự án, phường Thanh Bình, có mặt tiền 8m bám mặt đường nhựa 12m và có chiều sâu 15,75m bám mặt đường đất 5m thuận tiện về giao thông đi lại

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 80, TBD số 50, P. Him Lam, vị trí 1 – đường nhựa 17m;

Thửa đất so sánh C là thửa đất 135, TBD số 47, P Him Lam, vị trí 1 – đường nhựa 15m;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 89, TBD số 51, P Him Lam, vị trí 1 - đường nhựa 17m;

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	Tổ 15 Phường Thanh Bình	Tổ 5 Phường Him Lam	Tổ 9 Phường Him Lam	Tổ 5 Phường Him Lam
2	Nguồn tin	Khảo sát	Trần Trọng Chiến	Phạm Thị Hòa	Nông Thị Thủy
3	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị

4	Vị trí	Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần chợ, xa trường học, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần chợ, xa trường học, trạm y tế. Tập trung đông dân cư
5	Giao thông	Đường nhựa 12 m	Đường nhựa 17 m	Đường nhựa 15 m	Đường nhựa 17 m
6	Thời điểm chuyển nhượng		Tháng 7 năm 2017	Tháng 7 năm 2017	Tháng 7 năm 2017
7	Diện tích, kích thước				
	Diện tích đất (m ²)	126,0	103,00	100,00	101,50
	Mặt tiền (m)	8,00	5,00	5,00	5,00
	Chiều sâu (m)	15,75	20,60	20,00	20,30
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	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
10	Các yếu tố hạ tầng				
	Điện, nước, hệ thống thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
11	Giá trị đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng)	<i>Cần xác định</i>	600.000.000	570.000.000	600.000.000
12	Giá đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	5.825.243	5.700.000	5.911.330

* 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 :

- Lựa chọn yếu tố giống nhau và khác nhau.

Kết quả điều tra cho thấy thửa đất cần định giá và 03 thửa đất so sánh có 04 yếu tố giống nhau (mục đích sử dụng đất, không có tài sản trên đất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hệ thống điện nước và thông tin liên lạc); có 03 yếu tố khác biệt (vị trí, giao thông, diện tích, kích thước).

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

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất A gần trường học, xa chợ, trạm y tế, tập trung đông dân cư kém thửa SS B và thửa đất SS D gần chợ, xa trường học, trạm y tế, tập trung đông dân cư là 5%, bằng thửa đất SS C gần trường học, xa chợ, trạm y tế, tập trung đông dân cư.

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$= \frac{100\% - 100\%}{100\%} = 0\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

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

+ Yếu tố giao thông

Thửa đất A tiếp giáp đường nhựa 2m kém thửa đất SS B và thửa đất SS D tiếp giáp đường nhựa 7m là 6%, kém thửa đất SS C tiếp giáp đường nhựa 15 m là 3%;

Giá của thửa đất cần định giá A là 100% thì giá của thửa đất B và D là 106%, thửa đất C là 103%,

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$= \frac{100\% - 106\%}{106\%} = -5,66\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$= \frac{100\% - 103\%}{103\%} = -2,91\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$= \frac{100\% - 106\%}{106\%} = -5,66\%$$

+ Yếu tố diện tích, kích thước

Thửa đất cần định giá A có kích thước mặt tiền là 8m hơn thửa đất SS B, thửa đất SS C và thửa đất SS D có diện tích mặt tiền là 5m là 5%;

Thửa đất cần định giá A có chiều sâu là 15,75m hơn thửa đất SS B có chiều sâu là 20,6m là 3%, hơn thửa đất SS C có chiều sâu là 20,0m là 1%, hơn thửa đất SS D có chiều sâu là 20,3m là 2%;

Giá của thửa đất cần định giá A là 100% thì giá của thửa đất B là 92%, thửa đất C là 94%, thửa đất D là 93%,

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$= \frac{100\% - 92\%}{92\%} = 8,7\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$= \frac{100\% - 94\%}{94\%} = 6,38\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

$$= \frac{100\% - 93\%}{93\%} = 7,53\%$$

- Ước tính giá 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 (m ²)		103,0	100,00	101,50
2	Giá trị đất chuyên nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng)	<i>Cần xác định</i>	600.000.000	570.000.000	600.000.000
3	Giá đất chuyên nhượng đưa về thời điểm xác định giá tháng 10/2018 (đồng/m ²)	<i>Cần xác định</i>	5.825.243	5.700.000	5.911.330
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần chợ, xa trường học, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, xa chợ, trạm y tế. Tập trung đông dân cư	Gần chợ, xa trường học, trạm y tế. Tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	105%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-277.393	0	-281.492
4.2	Giao thông	Đường nhựa 12 m	Đường nhựa 17 m	Đường nhựa 15 m	Đường nhựa 17 m
	Tỷ lệ	100%	106%	103%	106%

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-5,66%	-2,91%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-329.731	-166.019	-334.604
4.3	Diện tích, kích thước				
	Mặt tiền (m)	8,00	5,00	5,00	5,00
	Chiều sâu (m)	15,75	20,60	20,00	20,30
	Tỷ lệ	100%	92%	94%	93%
4.4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		8,70%	6,38%	7,53%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		506.543	363.830	444.939
	Yếu tố hạ tầng				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	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
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)	5.787.549	5.724.662	5.897.810	5.740.173
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		1,10%	-1,87%	0,83%
	Giá đất lấy tròn	5.800.000			

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

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá A} = \frac{5.724.662 + 5.897.810 + 5.740.173}{3} = 5.787.549$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất A với giá đất ước tính lần lượt là 1,10%, -1,87%, 0,83%

Do đó 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 5.800.000 đồng/m².

b) Đối với đất nông nghiệp (đất bằng trồng cây hàng năm khác)

Thu thập thông tin của người trồng rau: Thu nhập bình quân mỗi năm của thửa đất cần định giá với diện tích 1000m²:

Nội dung	ĐVT	2015	2016	2017
Sản lượng thu hoạch	Kg	620,0	620,0	620,0
Giá bán bình quân năm	đồng/kg	10.000	11.000	12.000
Tổng thu nhập	đồng	6.200.000	6.820.000	7.440.000
Chi phí sản xuất	đồng	2.003.500	2.011.800	2.027.000
Lãi suất tiền gửi tiết kiệm	%/năm	7	6	7

Việc xác định giá đất theo phương pháp thu nhập thực hiện như sau:

- Thu nhập bình quân một năm:

$$\frac{6.200.000 + 6.820.000 + 7.440.000}{3} = 6.820.000 \text{ đồng}$$

- Chi phí bình quân một năm:

$$\frac{2.003.500 + 2.011.800 + 2.027.000}{3} = 2.014.100 \text{ đồng}$$

- Thu nhập ròng bình quân một năm:

$$6.820.000 \text{ đồng} - 2.014.100 \text{ đồng} = 4.805.900 \text{ đồng}$$

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm là:

$$\frac{7\% + 6\% + 7\%}{3} = 6,7\%$$

- Giá trị của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá trị của thửa đất cần định giá} = \frac{4.805.900 \text{ đồng}}{6,7} \times 100 = 72.088.500 \text{ đồng}$$

- Giá đất của thửa đất cần định giá là:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{72.000.000 \text{ đồng}}{1.000 \text{ m}^2} = 72.089 \text{ đồng/m}^2$$

Làm tròn: 72.000 đồng/m²

Kết luận: Giá đất của thửa đất cần định giá là 72.000 đồng/m²;

* So sánh giá đất cụ thể với giá đất UBND tỉnh quy định.

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể (1.000 đồng/m ²)	Giá đất của UBND tỉnh quy định (1.000 đồng/m ²)	Tỉ lệ (%)
I	Đất ở tại			
1	Đường nhựa 12m, vị trí 1	5.800	3.000	193
2	Đường đất có khổ rộng từ 5m đến dưới 7m, vị trí 1	3.000	1.490	200
II	Đất nông nghiệp: Phường Thanh Bình			
1	Vị trí 1: Đất bằng trồng cây hàng năm khác	72	58	124

b) Đề xuất phương án giá đất

* Đất ở tại đô thị phường Thanh Bình:

- Đường nhựa 12m, vị trí 1: 5.800.000 đồng/m²;

- Đường đất có khổ rộng từ 5m đến dưới 7m: 3.000.000 đồng/m²;

* Đất nông nghiệp phường Thanh Bình:

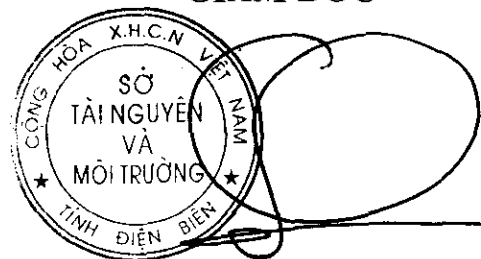
Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 72.000 đồng/m²;

2.6. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

Giá đất cụ thể Trung tâm Phát triển quỹ đất đề nghị tương đối phù hợp với giá thị trường trong điều kiện bình thường, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất với nhà nước và các dự án khác.

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

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 11 năm 2018

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên

ỦY 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; 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;

Căn cứ Quyết định số 1134/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2015 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo chủ trương đầu tư dự án: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

Căn cứ Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt báo cáo kinh tế - kỹ thuật và kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 11 năm 2018 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD, ngày tháng 11 năm 2018 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh về thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất xây dựng công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên,

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất xây dựng công trình: Đường vào trường Dạy nghề tỉnh Điện Biên như sau:

* Đất ở

- Đường nhựa 12m, vị trí 1: 5.800.000 đồng/m²

- Đường đất rộng từ 5m đến dưới 7m, vị trí 1: 3.000.000 đồng/m²

* Đất nông nghiệp

Đất bằng trồng cây hàng năm khác, vị trí 1: 72.000 đồng/m²;

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. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**