

Số 01 /TTr-STNMT

Điện Biên, ngày 02 tháng 01 năm 2020

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư Phiêng Bua, bản Phiêng Bua, phường Noong Bua, 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; 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;

Căn cứ 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 106/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Căn cứ Văn bản số 3437/UBND-TH ngày 23/11/2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc triển khai dự án xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

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

- Giá đất đường 20,5m bao gồm 06 lô (lô 01-N1; lô 01-N3; lô 10-N5; lô 27-N7; lô 31-N7; lô 43-N9): 5.000.000 đồng/m²

- Giá đất đường 19,5m bao gồm 25 lô (từ lô 02-N1 đến lô 15-N1; từ lô 16-N2 đến lô 26-N2): 4.800.000 đồng/m²

- Giá đất đường 13,0m bao gồm 45 lô gồm (từ lô 2,3,4,5 - N3; từ lô 6,7,8,9 - N2; từ lô 11 đến 18-N5; từ lô 19 đến 26-N6; từ lô 28,29,30,32,33,34-N7; từ lô 35 đến 42 của N8; từ lô 44 đến 46-N9; lô 47 đến 50-N10): 3.600.000 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.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đăng Nam

Điện Biên, ngày 02 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO THUYẾT MINH

Phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư Phiêng Bua, bản Phiêng Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ

(Kèm theo tờ trình số 01/TTr-STNMT ngày 02 tháng 01 năm 2020 của STNMT)

1. Căn cứ xác định giá đất

Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 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 106/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Văn bản số 1370/SXD-HTKT,QLN&BDS ngày 10/11/2017 của Sở Xây dựng về việc đính chính nội dung quy mô đầu tư một số hạng mục thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Văn bản số 3437/UBND-TH ngày 23/11/2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc triển khai dự án xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Văn bản số 1702/UBND-TN ngày 28/11/2019 của UBND thành phố Điện Biên Phủ về việc đề nghị xây dựng giá đất điểm tái định cư bản Phiêng Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ;

Báo cáo số 114/BC-TTPTQĐ ngày 17/12/2019 của Trung tâm Phát triển quỹ đất.

2. Xác định giá đất cụ thể.

2.1. Mục đích định giá đất cụ thể:

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư Phiêng Bua, bản Phiêng Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ.

2.2. Thông tin về giá đất thị trường.

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

- Điểm tái định cư Phiêng Bua nằm trên địa bàn phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ; Có các mặt tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường 20,5m;

+ Phía Nam giáp khu dân cư;

+ Phía Đông giáp khu dân cư;

+ Phía Tây giáp đường 19,5m;

- Tổng số thửa đất cần xác định giá là 76 lô;

- Loại đất cần xác định giá cụ thể: Đất ở tại đô thị gồm:

+ Đường 20,5m: bao gồm 06 lô (lô 01-N1; lô 01-N3; lô 10-N5; lô 27-N7; lô 31-N7; lô 43-N9);

+ Đường 19,5m: bao gồm 25 lô (từ lô 02-N1 đến lô 15-N1; từ lô 16-N2 đến lô 26-N2);

+ Đường 13,0m: Bao gồm 45 lô gồm (từ lô 2,3,4,5 -N3; từ lô 6,7,8,9-N2; từ lô 11 đến 18-N5; từ lô 19 đến 26-N6; từ lô 28,29,30,32,33,34-N7; từ lô 35 đến 42 của N8; từ lô 44 đến 46-N9; lô 47 đến 50-N10).

- Vị trí của các thửa đất là vị trí 1.

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

Dự án đầu tư xây dựng điểm tái định cư Phiêng Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ phù hợp với kế hoạch sử dụng đất năm 2019 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 643/QĐ-UBND ngày 4/7/2019; Dự án đã được UBND tỉnh giao đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường để đầu tư xây dựng công trình: Điểm tái định cư bản Phiêng Bua thuộc Dự án Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m trên địa bàn phường Noong Bua và phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ tại Quyết định số 805/QĐ-UBND ngày 27/8/2019. Các lô đất

thuộc điểm Tái định cư Phiêng Bua đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

3.1. Kết quả điều tra:

- Đường 20,5m “Đoạn từ tiếp giáp đường 60m đến ngã tư tiếp giáp đường ra khách sạn Him Lam”, vị trí 1: điều tra 03 phiếu;

- Đường 19,m, vị trí 1: điều tra 03 phiếu;

- Đường 13m: “Các tuyến đường trong khu tái định cư Phiêng Bua”, vị trí 1: điều tra 03 phiếu;

3.2. Tổng hợp thông tin

Điều tra các giao dịch chuyển nhượng trên thị trường trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ tại các đoạn đường cụ thể 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	Khổ rộng đường (m)
1	Trần Thành Trung - Phạm Thị Thu Hương	Phạm Hải Yến - Nguyễn Văn Hoàn	98,5	300.000.000	600.000.000	5/2019	16
2	Trần Thị Thanh Nhân - Lê Thị Thu	Bùi Thị Hằng - Lê Danh Lam	92,65	200.000.000	580.000.000	1/2019	16
3	Nguyễn Thị Hoa - Bùi Văn Anh	Trần Minh Sáng	100,0	300.000.000	600.000.000	4/2019	16
4	Lò Văn Tiến - Lò Thị Phương	Lê Việt Thọ - Hoàng Thị Nhung	98,0	200.000.000	420.000.000	3/2019	13,5
5	Vũ Đức Vinh - Trần Thị Mai	Lê Thị Hòa	98,0	200.000.000	400.000.000	2/2019	13,5
6	Đình Đức Tâm - Hà Thị Dung	Nguyễn Dư Hanh - Lưu Thị Thủy	98,0	200.000.000	420.000.000	12/2018	13,5
7	Nguyễn Thị Vê - Trần Quốc Long	Nguyễn Thị Vui	93,5	200.000.000	486.200.000	12/2018	20,5
8	Nguyễn Danh	Nguyễn Văn	100,0	300.000.000	400.000.000	5/2018	20,5

	Đông - Lò Hoài Thu	Thành					
9	Lê Thị Nụ - Nguyễn Văn Trâm	Hoàng Văn Yêu	100,0	200.000.000	420.000.000	5/2018	20,5

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.

5.1. Kết quả xác định phương án giá đất.

a) Đường nhựa 20,5m:

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

Thửa đất cần định giá A là Lô 10, tờ bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Đường nhựa 20,5m, vị trí 1;

Thửa đất so sánh B là Ô 9, TĐĐ Lô 3, đường nhựa 20,5m vị trí 1 khu TĐC Khe Chít I;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 78, TĐĐ số 84. Đường nhựa 20,5m vị trí 1, ngã tư bệnh viện đi Tà Lèng;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 86, TĐĐ số 84. Đường nhựa 20,5m vị trí 1, ngã tư bệnh viện đi Tà Lèng.

Khảo sát thu thập thông tin:

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	Bản Phiêng Bua, phường Noong Bua, TP. Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên	TĐC Khe Chít I, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ	Bản Huổi Phạ, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ	Bản Huổi Phạ, phường Him Lam, thành phố Điện Biên Phủ
2	Nguồn tin	Lô số 10 - Bản đồ QH SĐĐ	Nguyễn Thị Vui	Nguyễn Danh Đông	Lê Thị Nụ
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 bệnh viện, xa trường học, chợ. Không tập trung đông dân cư.	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Xa bệnh viện, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư.	Xa bệnh viện, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư.

5	Giao thông	Đường nhựa 20,5m	Đường nhựa 20,5m	Đường nhựa 20,5m	Tiếp giáp 2 mặt đường: Đường nhựa 20,5m và đường đất 2m
6	Thời điểm chuyển nhượng		Năm 2018	Năm 2018	Năm 2018
7	Hình thửa, diện tích, kích thước	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Diện tích đất (m ²)	267,5	93,5	100,00	100,0
	Mặt tiền (m)	22,23	5,50	5,00	5,0
	Chiều sâu (m)	12,03	17,00	20,00	20,00
8	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Đủ điều kiện cấp 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, hạ tầng kỹ thuật.	Bình thường	Tốt	Bình thường	Bình thường
11	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)	<i>Cần xác định</i>	486.200.000	400.000.000	420.000.000
12	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	5.200.000	4.000.000	4.200.000

* 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:

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất cần định giá A (Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Không tập trung đông dân cư) kém thửa đất B (Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư) là 5%; hơn 2 thửa đất C và D (Xa bệnh viện, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư) là 5%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 105%, thửa đất C và thửa đất D là 95%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C và thửa đất D:

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B:

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

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A bằng 2 thửa đất B và C (bám đường nhựa 20,5m); kém thửa đất D (bám 2 mặt đường: đường nhựa 20,5m và đường đất 2m) là 5%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D:

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

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A (có kích thước mặt tiền là 22,23m) hơn thửa đất B (có kích thước mặt tiền là 5,5m) là 8%; hơn 2 thửa đất C và D (có kích thước mặt tiền là 5m) là 9%;

Thửa đất cần định giá A (có chiều sâu là 12,03m) hơn thửa đất B (có chiều sâu là 17,0m) là 4%, hơn thửa đất C và D (có chiều sâu là 20,0m) là 6%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 88%, thửa đất C, D là 85%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 88\%}{88\%} = 13,64\%$$

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

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

+ Yếu tố cơ sở hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A bằng 2 thửa đất C và D (có hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật bình thường) kém thửa đất B (có hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật tốt) là 15%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 115%, của thửa đất C, D là 100%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất B là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

- Điều chỉnh mức 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)	267,5	93,5	100,0	100,0
2	Giá trị đất tại thời điểm xác định tháng 12 năm 2019 (đồng)	<i>Cần xác định</i>	486.200.000	400.000.000	420.000.000
3	Giá đất tại thời điểm xác định tháng 12 năm 2019 (đồng/m ²)	<i>Cần xác định</i>	5.200.000	4.000.000	4.200.000
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Không tập trung đông dân cư.	Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Xa bệnh viện, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư.	Xa bệnh viện, trường học, chợ. Tập trung đông dân cư.
	Tỷ lệ	100%	105%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-247.619,05	210.526,32	221.052,63
4.2	Giao thông	Đường nhựa 20,5m	Đường nhựa 20,5m	Đường nhựa 20,5m	Tiếp giáp 2 mặt đường: Đường nhựa 20,5m và đường đất 2m
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-4,76%

	(%)				
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0,00	0,00	-200.000,00
4.3	Hình thửa, diện tích, kích thước	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Mặt tiền (m)	22,23	5,50	5,00	5,00
	Chiều sâu (m)	12,03	17,00	20,00	20,00
	Tỷ lệ	100%	88%	85%	85%
4.4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		13,64%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		709.090,91	705.882,35	741.176,47
	Yếu tố hạ tầng				
	Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật.	Bình thường	Tốt	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	115%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-678.260,87	0,00	0,00
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)	4.953.950	4.983.211	4.916.409	4.962.229
	Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)		-0,59%	0,76%	-0,17%
	Giá đất lấy tròn(đồng/m ²)	5.000.000			

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 5.000.000 đồng/m².

b) Đường nhựa 19,5m:

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

Thửa đất cần định giá A là Lô 6, tờ bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Đường 19,5m vị trí 1 khu Tái định cư Phiêng Bua;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 56, TBD số 33. Đường 16m vị trí 1 khu đô thị phường Noong Bua ;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 157, TBD số 33. Đường 16m vị trí 1 khu đô thị phường Noong Bua ;

Thửa đất so sánh D là thửa đất số 106, TBD số 34. Đường 16m vị trí 1 khu đô thị phường Noong Bua ;

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	Bản Phiêng Bua, phường Noong Bua, TP. Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên	Tổ dân phố 6, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ	Khu đô thị Noong Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ	Khu đô thị Noong Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ
2	Nguồn tin	Lô số 6 - Bản đồ QH SDD	Bùi Văn Anh	Bùi Thị Hằng	Nguyễn Văn Hoàn
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 bệnh viện, trường học, chợ. Không tập trung đông dân cư.	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư
5	Giao thông	Đường nhựa 19,5m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m
6	Thời điểm chuyển nhượng		Năm 2019	Năm 2019	Năm 2019
7	Hình thửa, diện tích, kích thước	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Diện tích đất (m ²)	100,0	100,0	92,65	98,5
	Mặt tiền (m)	5,0	5,00	4,20	6,0

	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	22,06	16,42
8	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Đủ điều kiện cấp 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, hạ tầng kỹ thuật.	Bình thường	Tốt	Tốt	Tốt
11	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)	Cần xác định	600.000.000	580.000.000	600.000.000
12	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	Cần xác định	6.000.000	6.260.119	6.091.371

* 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:

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất cần định giá A (Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Không tập trung đông dân cư) kém 3 thửa đất B, C và D (Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư) là 15%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B, C và D là 115%:

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

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất cần định giá A (bám đường nhựa 19,5m) hơn 3 thửa đất B, C và D (bám đường nhựa 16m) là 5%;

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

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

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

95%

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A bằng thửa đất B (có kích thước mặt tiền là 5m) hơn thửa đất C (có kích thước mặt tiền 4,2m) là 2%; kém thửa đất D (có kích thước mặt tiền 6m) là 2%;

Thửa đất cần định giá A bằng thửa đất B (có chiều sâu là 20m) hơn thửa đất C (có chiều sâu 22,06m) là 2%; kém thửa đất D (có chiều sâu 16,42m) là 4%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B là 100%, thửa đất C là 96%, thửa đất D là 106%;

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất C là:

$$\frac{100\% - 96\%}{96\%} = 4,17\%$$

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất D là:

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

+ Yếu tố cơ sở hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A (có cơ sở hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật bình thường) kém 3 thửa đất B, C, D (có cơ sở hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật tốt) là 15%;

Giá của thửa đất A là 100% thì của thửa đất B, C, D là 115%;

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

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

- So sánh, điều chỉnh mức 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	100,0	92,7	98,5
2	Giá trị đất tại thời điểm xác định tháng 12	<i>Cần xác định</i>	600.000.000	580.000.000	600.000.000

	năm 2019 (đồng)				
3	Giá đất tại thời điểm xác định tháng 12 năm 2019 (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	6.000.000	6.260.119	6.091.371
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Không tập trung đông dân cư.	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư	Gần trường học, chợ, bệnh viện. Tập trung đông dân cư
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		-782.608,70	-816.537,23	-794.526,59
4.2	Giao thông	Đường nhựa 19,5m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m	Đường nhựa 16m
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		5,26%	5,26%	5,26%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		315.789,47	329.479,93	320.598,45
4.3	Hình thửa, diện tích, kích thước	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	4,20	6,00
	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	22,06	16,42
	Tỷ lệ	100%	100%	96%	106%
4.4	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		0,00%	4,17%	-5,66%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		0,00	260.838,28	-344.794,56
	<i>Yếu tố hạ tầng</i>				

<i>Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật.</i>	Bình thường	Tốt	Tốt	Tốt
Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		-13,04%	-13,04%	-13,04%
<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		-782.608,70	-816.537,23	-794.526,59
Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)	4.815.352	4.750.572	5.217.362	4.478.121
<i>Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)</i>		1,36%	-7,71%	7,53%
Giá đất lấy tròn(đồng/m ²)	4.800.000			

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 4.800.000 đồng/m².

c) Đường nhựa 13,0m:

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

Thửa đất cần định giá A là Lô 20, tờ bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Đường 13,5m vị trí 1 khu Tái định cư Phiêng Bua;

Thửa đất so sánh B là thửa đất số 236, TBD số 40. Đường 13,5m vị trí 1 khu Tái định cư Khe Chít I ;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 257, TBD số 40. Đường 13,5m vị trí 1 khu Tái định cư Khe Chít I ;

Thửa đất so sánh C là thửa đất số 230, TBD số 40. Đường 13,5m vị trí 1 khu Tái định cư Khe Chít I ;

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	Bản Phiêng Bua, phường Noong Bua, TP. Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên	TĐC Khe Chít I, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ	TĐC Khe Chít I, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ	TĐC Khe Chít I, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ
2	Nguồn tin	Lô số 20 - Bản đồ QH SDD	Lò Văn Tiến	Vũ Đức Vinh	Đình Đức Tâm
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	Xa bệnh viện, trường học, chợ. Không 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 13m	Đường nhựa 13.5m	Đường nhựa 13,5m	Đường nhựa 13,5m
6	Thời điểm chuyển nhượng		Năm 2019	Năm 2019	Năm 2019
7	Hình thửa, diện tích, kích thước	Hình vuông	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Diện tích đất (m ²)	225,0	98,0	98,00	98,0
	Mặt tiền (m)	15,00	7,00	7,00	7,0
	Chiều sâu (m)	15,00	14,00	14,00	14,00
8	Tài sản trên đất		Không có	Không có	Không có
9	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Đủ điều kiện cấp 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, hạ tầng kỹ thuật.	Bình thường	Tốt	Tốt	Tốt

11	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)	<i>Cần xác định</i>	420.000.000	400.000.000	420.000.000
12	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m²)	<i>Cần xác định</i>	4.285.714	4.081.633	4.285.714

* 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:

+ Yếu tố vị trí:

Thửa đất cần định giá A (Gần bệnh viện, xa trường học, chợ. Tập trung đông dân cư) kém 3 thửa đất B, C và D (Gần trường học, chợ, xa bệnh viện. Tập trung đông dân cư) là 5%;

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

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

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

+ Yếu tố giao thông:

Thửa đất A (bám đường nhựa 13m) kém 3 thửa đất B, C, D (bám đường nhựa 13,5m) là 2%;

Giá của thửa đất A là 100% thì 3 thửa đất B, C, D là 102%

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

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

+ Yếu tố diện tích kích thước:

Thửa đất cần định giá A (có kích thước mặt tiền là 15m) hơn 3 thửa đất B, C, D (có kích thước mặt tiền 7m) là 6%;

Thửa đất cần định giá A (có chiều sâu là 15m) kém 3 thửa đất B, C, D (có chiều sâu 14m) là 1%;

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

Tỷ lệ điều chỉnh của 3 thửa đất B, C, D là:

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

+ Yếu tố cơ sở hạ tầng:

Thửa đất cần định giá A (có cơ sở hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật bình thường) kém 3 thửa đất B, C, D (có cơ sở hạ tầng cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật tốt) là 15%;

Giá của thửa đất A là 100% thì giá của thửa đất B, C, D là 115%;

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

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

- So sánh, điều chỉnh mức 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)	225,0	98,0	98,0	98,0
2	Giá trị đất tại thời điểm xác định tháng 12 năm 2019 (đồng)	<i>Cần xác định</i>	420.000.000	400.000.000	420.000.000
3	Giá đất tại thời điểm xác định tháng 12 năm 2019 (đồng/m ²)	<i>Cần xác định</i>	4.285.714	4.081.633	4.285.714
4	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
4.1	Vị trí	Xa bệnh viện, trường học, chợ. Không 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
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-204.081,63	-194.363,46	-204.081,63
4.2	Giao thông	Đường nhựa 13m	Đường nhựa 13,5m	Đường nhựa 13,5m	Đường nhựa 13,5m
	Tỷ lệ	100%	102%	102%	102%

	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		-84.033,61	-80.032,01	-84.033,61
4.3	Hình thửa, diện tích, kích thước	Hình vuông	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Mặt tiền (m)	15,00	7,00	7,00	7,00
	Chiều sâu (m)	15,00	14,00	14,00	14,00
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
4.4	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		5,26%	5,26%	5,26%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		225.563,91	214.822,77	225.563,91
	<i>Yếu tố hạ tầng</i>				
	<i>Cấp nước sạch, điện, thông tin liên lạc, hạ tầng kỹ thuật.</i>	Bình thường	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²)</i>		-559.006,21	-532.386,87	-559.006,21
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)	3.605.996	3.664.157	3.489.673	3.664.157
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh chung (%)</i>		-1,59%	3,33%	-1,59%
	Giá đất lấy tròn (đồng/m²)	3.600.000			

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 3.600.000 đồng/m².

5.2. Đề xuất phương án giá đất

- Giá đất đường 20,5m bao gồm 06 lô (lô 01-N1; lô 01-N3; lô 10-N5; lô 27-N7; lô 31-N7; lô 43-N9): 5.000.000 đồng/m²

- Giá đất đường 19,5m bao gồm 25 lô (từ lô 02-N1 đến lô 15-N1; từ lô 16-N2 đến lô 26-N2): 4.800.000 đồng/m²

- Giá đất đường 13,0m bao gồm 45 lô gồm (từ lô 2,3,4,5 -N3; từ lô 6,7,8,9-N2; từ lô 11 đến 18-N5; từ lô 19 đến 26-N6; từ lô 28,29,30,32,33,34-N7; từ lô 35 đến 42 của N8; từ lô 44 đến 46-N9; lô 47 đến 50-N10): 3.600.000 đồng/m².

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

Giá đất cụ thể đề nghị tương đối phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương cũng như mục đích định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư Phiêng Bua, bản Phiêng Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ.

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

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đăng Nam

Số: /QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng 12 năm 2019

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư Phiêng Bua, bản Phiêng Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ

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 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;

Tiếp theo Quyết định số 106/QĐ-UBND ngày 13 tháng 02 năm 2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m; Văn bản số 3437/UBND-TH ngày 23/11/2017 của UBND tỉnh Điện Biên về việc triển khai dự án xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật khung khu trụ sở cơ quan, khu công cộng, khu thương mại dịch vụ dọc trục đường 60m;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng 01 năm 2020 và Thông báo số /TB-HĐTĐGD ngày tháng 01 năm 2020 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất cụ thể để sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân khi giao đất Tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá tại điểm Tái định cư Phiêng Bua, bản Phiêng Bua, phường Noong Bua, thành phố Điện Biên Phủ, như sau:

- Giá đất đường 20,5m bao gồm 06 lô (lô 01-N1; lô 01-N3; lô 10-N5; lô 27-N7; lô 31-N7; lô 43-N9): 5.000.000 đồng/m²

- Giá đất đường 19,5m bao gồm 25 lô (từ lô 02-N1 đến lô 15-N1; từ lô 16-N2 đến lô 26-N2): 4.800.000 đồng/m²

- Giá đất đường 13,0m bao gồm 45 lô gồm (từ lô 2,3,4,5 - N3; từ lô 6,7,8,9 - N2; từ lô 11 đến 18-N5; từ lô 19 đến 26-N6; từ lô 28,29,30,32,33,34-N7; từ lô 35 đến 42 của N8; từ lô 44 đến 46-N9; lô 47 đến 50-N10): 3.600.000 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**