

UBND TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**

Số: /HĐTĐGDCT Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày tháng 02 năm 2020

V/v: Thẩm định phương án giá đất cụ thể làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 17.347,3 m<sup>2</sup> tại trung tâm Côn Sơn, huyện Côn Đảo.

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Sở Tài chính (Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể) nhận được Công văn số 7594/STNMT-CCQLĐĐ, kèm theo Tờ trình số 7593/TTr-STNMT ngày 23/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 17.347,3m<sup>2</sup> đất (thuê đất trả tiền một lần) tại trung tâm huyện Côn Đảo.

Ngày 20/01/2020, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã tổ chức họp thẩm định với kết quả thẩm định như sau:

**I. Căn cứ thẩm định**

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

Căn cứ Luật Giá ngày 20 tháng 6 năm 2012;

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 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai

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 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2016 trường Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014;

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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22 tháng 6 năm 2016 của liên 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 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 – 31/12/2019 áp dụng cho năm 2019 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 22/2017/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về Quy trình luân chuyển hồ sơ khi xác định giá đất cụ thể để xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất và để tính tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích 17.347,3 m<sup>2</sup> (Ký hiệu KS.2.2) tại khu trung tâm huyện Côn Đảo.

Căn cứ Quyết định 1287/QĐ-UBND ngày 22/5/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đấu giá quyền sử dụng khu đất có diện tích 17.347,3m<sup>2</sup> đất (Ký hiệu KS.2.2) tại trung tâm huyện Côn Đảo.

Theo Công văn số 7594/STN-MT-CCQLĐĐ ngày 23/12/2019 kèm theo Tờ trình số 7593/TTr-STNMT ngày 23/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 17.347,3m<sup>2</sup> đất –Ký hiệu KS.2.2 (thuê đất trả tiền một lần) tại trung tâm huyện Côn Đảo;

Theo Chứng thư thẩm định giá đất số 4761/2019/VLAND-HCM ngày 02/12/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

## **II. Hồ sơ đề nghị thẩm định phương án giá đất**

Theo quy định tại Điều 13 Thông tư Liên tịch số 87/2016/TTLT-BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Liên Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên 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, thì hồ sơ trình thẩm định giá đất cụ thể, bao gồm:

-Văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất;

-Tờ trình về phương án giá đất; dự thảo phương án giá đất và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT;

-Văn bản tổng hợp ý kiến tham gia của các Sở, ngành, cơ quan liên quan (nếu có);

-Các tài liệu khác có liên quan (nếu có)

Theo hồ sơ kèm theo Công văn số 7594/STN-MT-CCQLĐĐ ngày 23/12/2019 kèm theo Tờ trình số 7593/TTr-STNMT ngày 23/12/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường về

việc thẩm định phương án giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 17.347,3m<sup>2</sup> đất tại đường Ngô Gia Tự, huyện Côn Đảo; trong đó kèm theo dự thảo phương án giá đất, Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Tờ trình 209/TTr-UBND ngày 04/12/2019 của UBND huyện Côn Đảo, Chứng thư thẩm định giá số 4761/2019/VLAND-HCM ngày 29/10/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt là đầy đủ hồ sơ theo quy định.

### **III. Phương án giá đất cụ thể**

**1. Mục đích định giá:** Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 17.347,3m<sup>2</sup> (thuê đất trả tiền một lần) tại đường Ngô Gia Tự, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

#### **2. Các thông tin về đất liên quan đến dự án:**

Quyết định số 818/QĐ-UBND ngày 08/4/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích 17.347,3 m<sup>2</sup> (Ký hiệu KS.2.2) tại khu trung tâm huyện Côn Đảo.

Quyết định 1287/QĐ-UBND ngày 22/5/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích 17.347,3m<sup>2</sup> đất (Ký hiệu KS.2.2) tại trung tâm huyện Côn Đảo.

#### **3. Đặc điểm, vị trí khu đất đấu giá**

a. Vị trí khu đất: Khu đất có diện tích 17.347,3 m<sup>2</sup> – ký hiệu KS.2.2 tại khu trung tâm huyện Côn Đảo, có tứ cận như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp: Đường Lương Thế Trân, dài khoảng 109m.
- + Phía Đông Nam giáp: Đường Vũ Văn Hiếu, dài khoảng 109,8m.
- + Phía Tây Bắc giáp: Đường Nguyễn Văn Linh, dài khoảng 109,9m.
- + Phía Nam giáp: Đường Hoàng Quốc Việt, dài khoảng 78,8m.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ địa chính, tỷ lệ 1/1000 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh.

b. Thông tin địa chính: Theo văn bản số 296/CV.CNVPĐK ngày 26/7/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Côn Đảo thì Khu đất có diện tích 17.347,3 m<sup>2</sup> đất tại huyện Côn Đảo được giới hạn bởi các đường Vũ Văn Hiếu – Hoàng Quốc Việt – Lương Thế Trân – Nguyễn Văn Linh, vị trí được xác định cụ thể như sau:

- + Đường Loại 1 - Vị trí 1, hệ số 1,2: 7.919,7 m<sup>2</sup> (theo đường Nguyễn Văn Linh);
- + Đường Loại 1 - Vị trí 2, hệ số 1,2: 560,4 m<sup>2</sup> (theo đường Nguyễn Văn Linh);
- + Đường Loại 1 - Vị trí 1: 8.867,2 m<sup>2</sup> (theo đường Vũ Văn Hiếu – Hoàng Quốc Việt – Lương Thế Trân).

- Hiện trạng và hạ tầng kỹ thuật gắn với khu đất đấu giá: Khu đất giáp với 04 đường hiện hữu đã hoàn thiện theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, đất không phải giải phóng mặt bằng.

- Mục đích sử dụng đất: Khu đất có diện tích 17.347,3 m<sup>2</sup> – ký hiệu KS.2.2 là đất thương mại dịch vụ.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị tư vấn thực hiện thẩm định giá đất: Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt.

- Thời điểm thẩm định giá: tháng 11/2019.

#### **4. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết và các quy định khác:**

Căn cứ theo Quy hoạch sử dụng đất huyện Côn Đảo đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 587/QĐ-UBND ngày 20/3/2014 thì vị trí khu đất trên được quy hoạch là đất sản xuất kinh doanh, thương mại dịch vụ.

Căn cứ theo quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu trung tâm Côn Sơn được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 thì vị trí khu đất nêu trên có ký hiệu quy hoạch là KS.2.2 có mục đích sử dụng đất là Khách sạn dịch vụ du lịch, với mật độ xây dựng từ 35-40%, tầng cao khống chế là từ 2-5 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,75.

Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất đã có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Côn Đảo được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 12/3/2019.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải lập quy hoạch xây dựng chi tiết theo dự án đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phải thực hiện các thủ tục xây dựng theo quy định trước khi tiến hành xây dựng công trình trên đất.

#### **5. Phương án giá đất của dự án:**

Tại Tờ trình số 7593/TTr-STNMT ngày 23/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án giá đất:

TT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá thị trường (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)
<b>Giá trị quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ của khu đất có diện tích 17.347,3 m<sup>2</sup> tiếp giáp 4 tuyến đường gồm Nguyễn Văn Linh, Vũ Văn Hiếu, Lương Thế Trân và Hoàng Quốc Việt tại huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để đầu tư dự án: Nhà hàng, khách sạn và khu nghỉ dưỡng tại khu KS.2.2 trung tâm huyện Côn Đảo</b>				
1	Đường loại 1 - Vị trí 1-HS 1,2 (đường Nguyễn Văn Linh)	7.919,70	21.215.139	168.017.536.338
2	Đường loại 1 - Vị trí 2-HS 1,2 (đường Nguyễn Văn Linh)	560,40	13.789.840	7.727.826.336
3	Đường loại 1 - Vị trí 1-HS 1	8.867,20	16.965.056	150.432.544.563
<b>Tổng cộng</b>		<b>17.347,30</b>		<b>326.177.907.237</b>
<b>Làm tròn</b>				<b>326.177.910.000</b>
<b>Bảng chữ</b>		<b>Ba trăm hai mươi sáu tỷ, một trăm bảy mươi bảy triệu, chín trăm mười ngàn đồng chẵn</b>		

### **IV. Nội dung thẩm định**

#### **1. Nguyên tắc định giá đất**

##### **a) Về nguyên tắc theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá**

Loại đất cần xác định giá là đất thương mại, dịch vụ (Đất sản xuất kinh doanh); căn cứ mục đích sử dụng đất của tài sản cần thẩm định, đơn vị tư vấn đã xác định giá đất cụ thể theo mục đích sử dụng đất hợp pháp của tài sản cần thẩm định là đất thương mại.

##### **b) Về nguyên tắc thời hạn sử dụng đất:**

Tại tờ trình, Sở Tài nguyên Môi trường xác định như sau: “*Phương án giá đất do Đơn vị tư vấn xác định: Đất thương mại dịch vụ (sản xuất kinh doanh) có thời hạn 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.*”.

**c) Về nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyên nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu thập từ việc sử dụng đất, nguyên tắc cùng một thời điểm, các thửa đất liền kề nhau có cùng mục đích sử dụng, khả năng sinh lợi, thu nhập từ việc sử dụng đất tương tự nhau thì có mức giá như nhau:**

Loại đất cần xác định giá là đất thương mại, dịch vụ. Tuy nhiên, tại chứng thư, đơn vị tư vấn sử dụng tài sản so sánh là đất ở là chưa phù hợp.

-Tại Tờ trình, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định thửa đất cần định giá có mục đích sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ; Tuy nhiên đặc thù trên địa bàn huyện Côn Đảo các hộ gia đình sở hữu các khu đất với mục đích sử dụng là đất ở và có diện tích nhỏ do đó đơn vị tư vấn không thu thập được loại đất thương mại, dịch vụ.

-Tại cuộc họp, đại diện UBND huyện Côn Đảo nhận định đến thời điểm hiện tại chưa có giao dịch thành đối với các thửa đất có mục đích sử dụng là đất sản xuất kinh doanh có diện tích lớn và có tính chất tương đồng đối với thửa đất cần định giá.

Theo đó, các thành viên hội đồng thống nhất theo đề xuất của đơn vị tư vấn về việc sử dụng tài sản so sánh là đất ở.

## **2. Việc áp dụng phương pháp xác định giá đất**

Tại chứng thư, đơn vị tư vấn đã áp dụng 02 phương pháp để xác định giá đất cụ thể của tài sản thẩm định: phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thặng dư.

### **2.1 Đối với phương pháp so sánh trực tiếp:**

**-Quy đổi từ đất ở về đất sản xuất kinh doanh:** Tại khu vực tài sản thẩm định, Đơn vị tư vấn không khảo sát được thông tin tài sản giao dịch với mục đích sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất được áp dụng quy đổi khác biệt mục đích sử dụng đất theo Quyết định 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (1/1/2015 đến 31/12/2019) áp dụng cho năm 2019 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của UBND tỉnh: Đơn giá đất thương mại, dịch vụ bằng 60% đơn giá đất ở tại từng khu vực vị trí tương ứng.

**-Quy đổi đất thương mại, dịch vụ có thời hạn sử dụng 70 năm về thời hạn sử dụng 50 năm, như sau:** Căn cứ Quyết định số 2807/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đấu giá quyền sử dụng đất diện tích 7.721,9 m<sup>2</sup> (Ký hiệu KS.2.1) tại khu trung tâm huyện Côn Đảo, tài sản cần định giá được quy hoạch là đất thương mại, dịch vụ dùng để xây dựng Khách sạn du lịch sinh thái cao cấp đạt chuẩn từ 4-5 sao theo tiêu chuẩn quốc tế. Tài sản thẩm định có thời hạn sử dụng đất là 50 năm nhưng đơn vị tư vấn không thu thập được tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng, có cùng thời hạn sử dụng đất (50 năm) nên đơn vị tư vấn quy đổi thời hạn sử dụng đất tương tự với tài sản thẩm định để thực hiện xác định giá.

**-Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về tiếp giáp đường:** Qua khảo sát, tài sản định giá nằm ở khu vực quy hoạch mới của huyện nên các khu đất ở đây thường tiếp giáp với nhiều tuyến đường (2 tuyến đường trở lên) còn các khu vực khác chủ yếu tiếp giáp 2 tuyến đường (các thửa đất nằm ở góc đường) nên Đơn vị tư vấn cũng không thu thập được các tài sản tương tự. Đồng thời đến thời điểm hiện nay, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã

xem xét giảm yếu tố tiếp giáp đường, cụ thể đối với việc xác định giá khởi điểm để làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích 20.927,6 m<sup>2</sup> (thuê đất trả tiền một lần) tại Trung tâm Côn Sơn, huyện Côn Đảo tiếp giáp 2 tuyến đường và tăng 20%. Vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tài sản định giá tiếp giáp 3 tuyến đường nên thuận lợi các tài sản so sánh và đề xuất tăng yếu tố này 20%.

**-Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về quy mô:** Qua khảo sát, tài sản định giá nằm ở khu trung tâm huyện Côn Đảo mà đa số ở khu vực này thuộc đất của các hộ gia đình cá nhân do đó đơn vị tư vấn không thu thập được tài sản có diện tích tương tự như tài sản định giá. Để có diện tích tương tự như tài sản định giá thì chỉ có đất của các tổ chức mà đến thời điểm hiện nay (tháng 10/2019) đơn vị tư vấn cũng không thu thập được thông tin chuyển nhượng. Đồng thời đến thời điểm hiện nay, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể đã xem xét giảm yếu tố quy mô, cụ thể đối với các khu đất:

+Xác định giá khởi điểm để làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích 9.994,8m<sup>2</sup> (thuê đất trả tiền một lần) tại đường Bến Đầm, huyện Côn Đảo giảm yếu tố quy mô 10% (Theo văn bản số 76/STC-HĐTĐGDCT ngày 11/9/2019).

+Xác định giá khởi điểm để làm cơ sở đấu giá quyền sử dụng đất khu đất diện tích 20.927,6m<sup>2</sup> (thuê đất trả tiền một lần) tại Trung tâm Côn Sơn, huyện Côn Đảo giảm yếu tố quy mô 10% (Theo Văn bản số 77/STC-HĐTĐGDCT ngày 11/9/2019).

Theo đó, thửa đất cần định giá sẽ kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh có diện tích nhỏ hơn. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất giảm yếu tố này là 10%.

**-Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về mật độ xây dựng:** Căn cứ Quyết định 1010/QĐ-UBND ngày 28/4/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu trung tâm Côn Sơn huyện Côn Đảo thì mật độ xây dựng của các tài sản so sánh là 70%-80%. Nhưng theo Quyết định 2807/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đấu giá quyền sử dụng đất diện tích 7.721,9 m<sup>2</sup> (Ký hiệu KS.2.1) tại khu trung tâm huyện Côn Đảo và theo văn bản số 117/TNMT ngày 26/01/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện xác định: Mật độ xây dựng khu đất có ký hiệu KS2.1 (7.721,9m<sup>2</sup>) chỉ có mật độ xây dựng từ **35-40%**, tầng cao khống chế từ **02-05 tầng**. Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn nhận định với mật độ xây dựng tối đa là 70%-80% tương ứng với tỷ lệ 100% thì với mật độ xây dựng 40% của tài sản định giá thì kém thuận lợi hơn là 42,86% ((40% - 70%) : 70% = - 42,86%). Từ cơ sở phân tích trên, Đơn vị tư vấn đề xuất giảm yếu tố này 10% (để đảm bảo mức giảm tương đương với các dự án trước đó).

#### **b) Phương pháp thặng dư:**

Tài sản thẩm định giá có mục đích sử dụng là xây dựng khách sạn, Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát các thông tin của tài sản tương tự như tài sản thẩm định nhưng trên địa bàn huyện Côn Đảo đơn vị tư vấn chỉ khảo sát được thông tin của Nhà nghỉ dưỡng công nhân lao động tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và nhận thấy có nhiều yếu tố tương đồng với tài sản thẩm định. Do đó, đơn vị tư vấn chọn thông tin của này làm cơ sở tính toán và đề xuất giá trung bình của khu đất là: **5.054.130 đồng/m<sup>2</sup>**. Đối với phương pháp thặng dư tài sản thẩm định giá có mục đích sử dụng là khách sạn như chưa được các cấp phê duyệt thiết kế cũng như công suất phòng nên đơn vị tư vấn dựa trên các giả định và quy định bình quân. Bên cạnh đó, phương pháp này hầu như các thông tin về chi phí, doanh thu, lợi nhuận, tỷ suất chiết khấu là giả định. Do đó, chịu nhiều yếu tố chủ quan và tài sản nằm trên địa bàn huyện Côn Đảo nên thông tin thị trường để dự báo hạn chế. Đồng thời giá trị của tài sản theo phương pháp so sánh trực tiếp cao hơn phương pháp so sánh và với mục đích thẩm định giá làm cơ sở giá sàn

bán đấu giá nên đơn vị tư vấn và UBND huyện Côn Đảo nhận định phương pháp thặng dư chỉ mang tính chất so sánh và đề xuất lựa chọn phương pháp so sánh trực tiếp.

Sau khi so sánh 02 phương pháp nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường lựa chọn phương pháp so sánh trực tiếp là phương pháp tối ưu để định giá khu đất có mục đích đất thương mại dịch vụ đối với phần diện tích 7.919,7m<sup>2</sup> (ĐL1-VT1-HS 1,2) là **21.215.139 đồng/m<sup>2</sup>**, phần diện tích 560,4m<sup>2</sup> (ĐL1-VT2-HS 1,2) là **13.789.840 đồng/m<sup>2</sup>** và phần diện tích 8.867,2m<sup>2</sup> (ĐL1-VT1-HS 1,0) là **16.965.056 đồng/m<sup>2</sup>**

**\*Ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tại cuộc họp:**

+ Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường thống nhất theo đề xuất của đơn vị tư vấn thẩm định giá về việc quy đổi từ đất sản xuất kinh doanh thành đất ở và các mức điều chỉnh đối với các yếu tố quy mô, diện tích, mật độ xây dựng do Hội đồng thẩm định giá đất đã xem xét và thống nhất đối với các khu đất khác tại huyện Côn Đảo tại văn bản số 76/STC-HĐTĐGDCT ngày 11/9/2019, Văn bản số 77/STC-HĐTĐGDCT ngày 11/9/2019.

+Đại diện UBND huyện Côn Đảo thống nhất theo ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường theo đề xuất của đơn vị tư vấn do đặc thù trên địa bàn huyện Côn Đảo người dân chỉ sở hữu các thửa đất ở có diện tích nhỏ. Đồng thời đến thời điểm trình hồ sơ trên địa bàn huyện chưa có giao dịch thành đối với các thửa đất sản xuất kinh doanh có diện tích lớn và có tính chất tương tự với tài sản cần định giá.

+Sở Tư pháp thống nhất với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Côn Đảo.

Theo đó, tại cuộc họp các thành viên Hội đồng thống nhất theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện Côn Đảo.

**3. Sự phù hợp của các thông tin thu thập được về thửa đất khảo sát**

Về cơ bản, đơn vị tư vấn khảo sát giá đã áp dụng Phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thặng dư để thẩm định giá theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014. Đồng thời tại Tờ trình số 7593/TTr-STNMT ngày 23/12/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã nhận định như sau:

+Đơn vị tư vấn đã khảo sát, thu thập thông tin của 03 thửa đất đã chuyển nhượng thành công trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất.

+Đơn vị tư vấn đã tiến hành 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: Khác biệt về tiếp giáp đường, về quy mô và về mật độ xây dựng theo quy định tại Khoản 3, Điều 3, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+Đơn vị tư vấn đã ước tính giá đất của thửa đất và xác định giá đất thương mại dịch vụ: Đơn vị tư vấn đã xác định giá đất của loại đất, vị trí cần định giá bằng cách lấy bình quân số học của 03 mức giá ước tính của 03 tài sản so sánh, đảm bảo nguyên tắc giá đất của loại đất, vị trí cần định giá chênh lệch với từng mức giá ước tính của 03 tài sản so sánh không quá 10% (như theo quy định tại Khoản 4, Điều 3, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn).

+Tại chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn có cung cấp phiếu thu thập thông tin về thửa đất khảo sát và thông tin về hợp đồng chuyển nhượng. Các tài sản so sánh có thông tin về giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng khác với thông tin về giá đất chuyển nhượng cung cấp tại phiếu điều tra khảo sát. Tại Tờ trình, Sở Tài nguyên và Môi trường nêu: *“Đa số các trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng có thông tin giá trị chuyển nhượng thấp hơn với*

thực tế khi khảo sát thu thập thông tin là do nhiều nguyên nhân, trong đó nguyên nhân chủ yếu là giữa người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thỏa thuận trong Hợp đồng có giá trị thấp hơn thực tế. Do đó, đơn vị tư vấn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng nhằm xác định là có giao dịch thực tế (đối với đất ở, đơn vị tư vấn chỉ cung cấp được Phiếu khảo sát, không cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng), đồng thời Phiếu thu thập thông tin về thửa đất nhằm thu thập thông tin chuyển nhượng thực tế, vẫn đảm bảo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 8 – Cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính”.

Do đó, Sở Tài nguyên – Môi trường chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp như tại Tờ trình số 7593/TTr-STNMT ngày 23/12/2019 về diện tích, loại đất, vị trí, tính pháp lý về đất và hồ sơ trình kèm theo.

#### 4. Sự phù hợp của phương án giá đất đề xuất so với giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai

Thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai: Trong tháng 12/2019, UBND tỉnh đã phê duyệt giá đất thương mại dịch vụ đối với 03 khu đất 7.722,4m<sup>2</sup>, khu đất 13.547,5m<sup>2</sup>, khu đất 12.195,4m<sup>2</sup> tại vị trí 1- đường Phạm Văn Đồng, đường Trần Phú tại các Quyết định số 32060/QĐ-UBND ngày 03/12/2019, Quyết định số 3295/QĐ-UBND ngày 04/12/2019, Quyết định số 3296/QĐ-UBND ngày 04/12/2019; cụ thể:

DVT: (đồng/m<sup>2</sup>)

TT	Hạng mục	Giá đất khu 7.722,4m <sup>2</sup> theo Quyết định số 3260/QĐ-UBND ngày 03/12/2019	Giá đất khu 13.547,5m <sup>2</sup> theo Quyết định số 3295/QĐ-UBND ngày 04/12/2019	Giá đất khu 12.195,4m <sup>2</sup> theo Quyết định số 3296/QĐ-UBND ngày 04/12/2019	Giá đất đề xuất khu 17.347,3m <sup>2</sup>
1	ĐL1-VT1-HS1.2	22.075.104	21.215.139	21.215.139	21.215.139
2	ĐL1-VT1-HS1	17.652.742	16.965.056	16.965.056	16.965.056

**-Ý kiến của UBND huyện Côn Đảo:** Tại thời điểm UBND huyện Côn Đảo trình hồ sơ thẩm định giá đất cụ thể (tháng 11/2019) thì Quyết định số 33/2018/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2015 – 31/12/2019) áp dụng cho năm 2019 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đang có hiệu lực. Đến thời điểm Hội đồng giá đất cụ thể tổ chức họp thì Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (01/01/2020 – 31/12/2025) trên địa bàn tỉnh có hiệu lực. Tuy nhiên qua rà soát, UBND huyện nhận thấy giá đất do đơn vị tư vấn thẩm định giá đề xuất vẫn còn phù hợp với tình hình thực tế trên thị trường tại thời điểm hiện nay và cao hơn giá đất tại Quyết định số 38/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó, UBND huyện Côn Đảo thống nhất theo giá đất đề xuất của đơn vị tư vấn thẩm định giá.

**-Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường:** Qua so sánh giá đất đã được phê duyệt thì giá đất do Đơn vị tư vấn và UBND huyện Côn Đảo đề xuất xác định giá khởi điểm để đấu giá khu đất có diện tích 17.347,3m<sup>2</sup> là phù hợp tại thời điểm khảo sát (Tháng 11/2019).

Tại cuộc họp các thành viên Hội đồng thống nhất với giá đất theo đề nghị của UBND huyện Côn Đảo và Sở Tài nguyên Môi trường đề xuất.

**V. Ý kiến và kết quả biểu quyết của Hội đồng thẩm định giá đất:**

Qua trao đổi, nhận định các nội dung tại báo cáo kết quả thẩm định giá, 4/5 thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể có mặt (Vắng thành viên Cục Thuế tỉnh) thống nhất phương án giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng khu đất có diện tích 17.347.3m<sup>2</sup> tại Trung tâm Côn Sơn, huyện Côn Đảo do Sở Tài nguyên và Môi trường trình. Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm đối với cách tính toán và xây dựng giá đất cụ thể tại Tờ trình số 7593/TTr-STNMT ngày 23/12/2019 theo đúng quy định và hướng dẫn tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2015 của Chính phủ và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trên đây là kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể về phương án giá đất cụ thể để làm cơ sở xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng khu đất có diện tích 17.347.3m<sup>2</sup> tại Trung tâm Côn Sơn, huyện Côn Đảo.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xin báo./.

*(Đính kèm Biên bản họp Hội đồng lập ngày 20/01/2020)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Các thành viên Hội đồng (05 bản);
- UBND huyện Côn Đảo;
- Website Sở Tài chính;
- Lưu: VT, P.QLGCS (Lan Hương 03 bản).

**KT. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG  
PHÓ CHỦ TỊCH  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Thế Thời**