

BÁO CÁO

Thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017 huyện Triệu Sơn

Thực hiện Công văn số 4527/STC-QLCS.GC ngày 26/10/2016 của Sở Tài chính Thanh Hóa về việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017.

UBND huyện Triệu Sơn đã triển khai đề UBND các xã, thị trấn tổ chức điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về giá các loại đất trong 10 tháng đầu năm 2016 và đề xuất hệ số điều chỉnh giá các loại đất năm 2017 đối với từng khu vực, vị trí, tuyến đường có biến động về giá đất so với giá đất quy định trong Bảng giá đất thời kỳ 2015 - 2019 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4545/2014/QĐ-UBND ngày 18/12/2014.

Trên cơ sở kết quả điều tra, khảo sát, đề xuất hệ số điều chỉnh giá các loại đất của UBND các xã, thị trấn; căn cứ Phương án bổ sung, điều chỉnh giá đất số 833/PA-UBND ngày 06/5/2016 của UBND huyện Triệu Sơn (đã báo cáo tỉnh); UBND huyện Triệu Sơn báo cáo một số nội dung như sau:

1. Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; tình hình quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng; tình hình quản lý sử dụng đất; tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá các loại đất trên địa bàn huyện.

Huyện Triệu Sơn nằm trong vùng trung du tỉnh Thanh Hoá, có vị trí tiếp giáp giữa các huyện đồng bằng và miền núi.

Là huyện trọng điểm lúa của tỉnh, với 35 xã, 1 thị trấn, trong đó 4 xã miền núi, 32 xã, thị trấn đồng bằng và đồng bằng có đồi.

- 10 tháng đầu năm 2016 tình hình kinh tế - xã hội huyện phát triển ổn định; trong nông nghiệp đã có nhiều chuyển biến theo hướng sản xuất hàng hóa, năng xuất lúa ngày càng cao.

- Tình hình quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng: Đã công bố quy hoạch đô thị Gồm - xã Đông Tiên, Sim - xã Hợp Thành, Đà - xã Thọ Dân; khu đô thị mới Sao mai Thị trấn và xã Minh Sơn.

- Tình hình đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nông thôn mới: Trên địa bàn huyện chưa có các công trình hạ tầng trọng điểm được đầu tư xây dựng.

- Tình hình chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 10 tháng đầu năm, tổng số trường hợp chuyển nhượng đất thổ cư thành công tại 36 xã, thị trấn đã đăng ký biến động là trên 2.000 trường hợp.

- Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất: 10 tháng đầu năm, UBND huyện đã tổ chức đấu giá QSD đất ở tại 14 xã, tổng tiền thu được: 49 tỷ đồng, giá trúng đấu giá của các lô đất tăng không nhiều so với giá khởi điểm.

Nhìn chung tình hình giao dịch bất động sản trong 10 tháng đầu năm trên địa bàn huyện có biến động không lớn về giá, chỉ ở mức trung bình.

2. Tổng quan và tình hình điều tra tại các xã, thị trấn:

- Công tác chuẩn bị cho điều tra: Các xã, thị trấn đã chuẩn bị đầy đủ theo nội dung hướng dẫn.

- Các hồ sơ, tài liệu về: Tình hình kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, chuyển nhượng, đấu giá đất, thu nhập từ thừa đất.v.v..., đã được tổng hợp, thống kê theo từng vùng, từng khu vực, từng đoạn đường, từng vị trí và xứ đồng cụ thể.

- Trong quá trình tiến hành điều tra: Việc điều tra diễn ra thuận lợi, thu thập được đầy đủ thông tin theo yêu cầu.

3. Đánh giá kết quả điều tra, khảo sát giá các loại đất thị trường và đề xuất hệ số giá đất năm 2017

Đối với các đoạn đường có biến động lớn về giá đất trong bảng giá so với giá đất chuyển nhượng trên thị trường, tiến hành điều tra trực tiếp đến các hộ đã chuyển nhượng đất thành công, để thu thập thông tin về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra in sẵn; kết quả điều tra cụ thể như sau:

3.1. Tại xã Triệu Thành

* **Tuyến Tỉnh lộ 514: Đoạn từ hộ ông Thủy đến hộ ông Cần** (tờ bản đồ số 16)

- Điều tra được 03 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công là: 800.000đ/m², 750.000đ/m², 700.000đ/m².

- Giá đất ở các đoạn đường giáp ranh:

+ Đầu tuyến: Giáp xã Hợp Thành, giá đất ở quy định 1.000.000đ/m²;

+ Cuối tuyến: Giáp với đoạn từ hộ ông Tùng đến hộ Bà Thái; giá đất ở quy định 450.000 đồng/m².

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2016, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2017.

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2016 (đồng/m ²)	Giá đất ở trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017
1	Tỉnh lộ 514: Đoạn từ ông Thủy đến hộ ông Cần (tờ bản đồ số 16)	1	450.000	750.000	1,55

*** Tuyến Tỉnh lộ 514: Đoạn từ hộ ông Tùng đến hộ ông Hiệp (tờ bản đồ số 21)**

- Điều tra được 03 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công là: 550.000đ/m², 520.000đ/m², 600.000đ/m².

- Giá đất ở các đoạn đường giáp ranh:

+ Đầu tuyến: Giáp với đoạn từ hộ ông Thủy đến hộ ông Cần, giá đất ở quy định 450.000đ/m².

+ Cuối tuyến: Giáp với đoạn từ hộ bà Sinh đến hộ ông Hiệp, giá đất ở quy định 450.000 đồng/m².

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2016, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2017.

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2016 (đồng/m ²)	Giá đất ở trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017
1	Tỉnh lộ 514: Đoạn từ ông Tùng đến hộ ông Hiệp (tờ bản đồ số 21)	1	450.000	550.000	1,2

3.2. Tại xã Vân Sơn

Đường liên xã đi Xuân Du: Đoạn từ hộ ông Ân đến trường Mầm non (tờ bản đồ số 18)

- Điều tra được 03 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công là: 1.030.000 đ/m², 1.030.000 đ/m², 1.030.000/m².

- Giá đất ở các đoạn đường giáp ranh:

+ Đầu tuyến: Giáp với đoạn từ hộ bà Lan đến hộ ông Tuấn, giá đất ở quy định 900.000 đ/m².

+ Cuối tuyến: Giáp với đoạn từ UBND xã đến hộ ông Phương, giá đất ở quy định 900.000 đồng/m².

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2016, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2017.

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2016 (đồng/m ²)	Giá đất ở trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017
1	Đường liên xã đi Xuân Du: Đoạn từ hộ ông Ân đến trường Mầm non (tờ bản đồ số 18)	1	700.000	1.030	1,29

3.3. Tại xã Minh Sơn

Khu mặt bằng quy hoạch đồng khoai (tờ bản đồ số 13)

- Điều tra được 03 hộ chuyển nhượng đất ở thành công, giá đất ở chuyển nhượng thành công là: 700.000đ/m², 700.000đ/m², 800.000đ/m².

- So sánh giá đất ở thị trường với giá đất quy định năm 2016, đề xuất hệ số giá đất ở năm 2017.

TT	Tên đường, đoạn đường	Vị trí	Giá đất ở quy định năm 2016 (đồng/m ²)	Giá đất ở trung bình trên thị trường (đồng/m ²)	Đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017
1	Khu mặt bằng quy hoạch đồng khoai (tờ bản đồ số 13)	1	390.000	733.000	1,56

3.4. Giá đất ở quy định tại các đường, đoạn đường còn lại, có biến động không nhiều so với giá đất ở chuyển nhượng trên thị trường; đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất ở năm 2017 bằng 1 (một).

3.5. Hệ số điều chỉnh giá đất SXKD không phải thương mại, dịch vụ, đất thương mại dịch vụ năm 2017, bằng hệ số điều chỉnh giá đất ở của đoạn đường đó.

(Chi tiết có Biểu kèm theo)

3.6. Giá đất Nông nghiệp quy định: Đất trồng Cây hàng năm, đất trồng Cây lâu năm, đất Nuôi trồng thủy sản, đất Rừng sản xuất, đất Rừng phòng hộ có biến động không nhiều so với giá đất thị trường; đề xuất hệ số điều chỉnh giá đất Nông nghiệp năm 2017 bằng 1 (một).

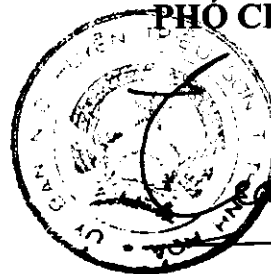
3.7. Hệ số điều chỉnh giá các loại đất khác năm 2017 bằng 1 (một).

UBND huyện Triệu Sơn báo cáo kết quả điều tra, khảo sát và xây dựng hệ số điều chỉnh giá các loại đất năm 2017 trên địa bàn huyện, để Sở Tài chính thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt. / *Đinh*

Nơi nhận:

- Sở Tài chính (b/cáo);
- Chủ tịch, các PCT.UBND huyện;
- Lưu: VT, TCKH.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Xuân Dương