

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 49/2024/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 14 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 693/TTr-STNMT ngày 04/11/2024 và Văn bản số 4967/STNMT-QLDD ngày 06/11/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 14/11/2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và tổ chức, cá nhân có liên

quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Quang Tiên

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

(Kèm theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này Quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

2. Các tổ chức thực hiện định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1.1. Đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục đào tạo, công viên, khu vui chơi giải trí, khu tham quan du lịch.

b) Điều kiện về giao thông: Độ rộng, kết cấu mặt đường; tiếp giáp với 1 hoặc nhiều mặt đường; điều kiện kết nối giao thông trong khu vực.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Đảm bảo cấp điện, cấp thoát nước,

đồng bộ với hạ tầng trong khu vực.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Diện tích, độ rộng mặt tiền, chiều sâu, hình thể thửa đất, khu đất.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Tình trạng ô nhiễm nguồn nước, không khí, tiếng ồn; tình trạng an ninh trong khu vực.

g) Thời hạn sử dụng đất: Thời hạn được giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất còn lại.

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: Thửa đất tiếp giáp với mặt thoáng; đối diện công viên cây xanh, hồ nước, chợ, trung tâm thương mại; bị đường đâm vào; đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

1.2. Đối với đất nông nghiệp

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Độ rộng, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình; điều kiện kết nối giao thông trong khu vực.

d) Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: Điều kiện canh tác, tưới tiêu, thổ nhưỡng và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

2. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định là 30% nhưng phải đảm bảo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố

ảnh hưởng đến giá đất:

a) Điều chỉnh tỷ lệ so sánh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất, khu đất cần định giá với các thửa đất so sánh tăng lên hoặc giảm xuống dựa vào việc đánh giá lợi thế theo mục đích sử dụng đất và đặc điểm, mục tiêu của từng dự án. Khi xác định giá đất cho Dự án hoặc khu đất có nhiều ô, thửa đất với các yếu tố về diện tích, kích thước khác nhau thì lấy một ô, thửa đại diện có diện tích, kích thước phổ biến nhất để so sánh, làm cơ sở xác định giá cho các ô, thửa còn lại có các yếu tố khác tương đồng.

b) Cách thức điều chỉnh đối với một số yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất cụ thể như sau:

- Các thửa đất có vị trí góc tiếp giáp 2 mặt đường: Giá đất tăng 10% (1,1 lần) so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

- Các thửa đất đối diện công viên cây xanh, hồ nước, chợ, trung tâm thương mại; các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường và 1 mặt thoáng: Giá đất tăng 5% (1,05 lần) so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

- Các thửa đất bị đường đâm vào; các thửa đất đối diện hoặc tiếp giáp khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải: Giá đất giảm 10% (0,9 lần) so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

Điều 4. Một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Đối với trường hợp cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, nhà xưởng, kho bãi, dịch vụ tầng hầm, bãi để xe, dịch vụ thể thao và các loại hình dịch vụ thương mại khác không bao gồm các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này.

- Đối với địa bàn các phường: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

- Đối với địa bàn các xã, thị trấn: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

b) Đối với trường hợp kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm

tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 70% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

c) Đối với bãi để xe trong khu, cụm công nghiệp

Tỷ lệ lấp đầy từng năm bằng 80% tổng tỷ lệ bán hàng, đến khi đạt mức tối đa là 80% thì giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% doanh thu của dự án.

b) Chi phí quản lý vận hành

- Đối với loại hình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành cho dịch vụ lưu trú bằng **35%** doanh thu dịch vụ lưu trú hàng năm.

- Đối với loại hình kinh doanh dịch vụ thể thao: Chi phí quản lý vận hành bằng **70%** doanh thu hàng năm.

- Đối với loại hình kinh doanh bãi để xe: Chi phí quản lý vận hành bằng **5%** doanh thu hàng năm.

- Đối với loại hình cho thuê nhà xưởng, văn phòng, sàn thương mại dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành bằng **10%** doanh thu hàng năm.

- Đối với các Dự án khác mang tính chất đặc thù ngành, nghề: Chi phí quản lý vận hành do tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính để đề xuất nhưng không vượt quá **50%** doanh thu hàng năm. Trường hợp vượt quá **50%** hoặc không thu thập được thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính thì xác định bằng **50%** doanh thu hàng năm.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng 15% của tổng chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ và giá trị của thửa đất, khu đất cần định giá.

4. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư đã thể hiện đầy đủ thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án.

b) Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chỉ xác định được thời gian xây dựng mà không xác định được các chỉ tiêu khác thì áp dụng các chỉ tiêu quy định tại điểm d khoản này căn cứ theo chỉ tiêu "Thời gian xây dựng".

- Trường hợp thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì chỉ tiêu "Thời gian xây dựng" được xác định trên cơ sở phân bổ thời gian xây dựng (làm tròn năm) dựa trên tỷ lệ diện tích trong từng quyết định giao đất, cho thuê đất với diện tích toàn bộ dự án.

- Trường hợp sau khi xác định được thời gian xây dựng mà không có chỉ tiêu "Thời gian xây dựng" tương ứng tại điểm d khoản này thì áp dụng các chỉ tiêu quy định tại điểm d khoản này căn cứ theo chỉ tiêu "Quy mô".

c) Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng hoặc có xác định thời gian xây dựng cho cả dự án nhưng không quy định cụ thể thời gian xây dựng cho từng nhóm mục đích sử dụng đất cần xác định giá đối với Dự án có nhiều nhóm mục đích sử dụng thì áp dụng các chỉ tiêu quy định tại điểm d khoản này căn cứ theo chỉ tiêu "Quy mô".

Quy mô được xác định theo tổng diện tích có đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoặc tổng diện tích sàn xây dựng công trình của toàn bộ dự án hoặc theo từng khu vực, giai đoạn của dự án. Trường hợp thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì chỉ tiêu "Quy mô" được xác định theo diện tích trong từng quyết định giao đất, cho thuê đất.

d) Các chỉ tiêu thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được quy định như sau:

Thời gian xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng được tính kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất; Thời gian bán hàng được tính kể từ thời điểm bắt đầu

bán hàng.

d1) Đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở, biệt thự, đất ở liền kề, trừ các trường hợp quy định tại tiết d2 điểm này

Quy mô	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	Nhà xây thô (nếu có)			
Dưới 5 ha	2 năm	100	60-40	2 năm	Từ năm thứ hai	60-40
Từ 5 ha đến 20 ha	3 năm	70-30	40-30-30	3 năm	Từ năm thứ hai	40-30-30
Trên 20 ha	4 năm	40-30-30	30-30-20-20	4 năm	Từ năm thứ hai	30-30-20-20

d2) Đối với các dự án có nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại)

Quy mô	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng		Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
				Đối với căn hộ chung cư	Đối với sàn TMDV	
Dưới 50.000 m ² sàn xây dựng	2 năm	60-40	2 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ hai	40-60
Từ 50.000 m ² đến 200.000 m ² sàn xây dựng	3 năm	40-30-30	3 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ ba	30-30-40
Trên 200.000 m ² sàn xây dựng	4 năm	30-30-20-20	4 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ tư	20-20-30-30

d3) Đối với các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; khu công nghệ cao; khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao; khu công nghệ thông tin tập trung

Quy mô	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 20 ha	2 năm	70-30	2 năm	Từ năm thứ hai	70-30
Từ 20 ha đến dưới 200 ha	3 năm	40-30-30	3 năm	Từ năm thứ hai	40-30-30
Trên 200 ha	4 năm	40-30-20-10	4 năm	Từ năm thứ hai	40-30-20-10

d4) Đối với các dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng và các loại hình dịch vụ khác.

Thời gian bán hàng được xác định theo thời hạn thuê đất ghi trong Quyết định

cho thuê đất, chuyên mục đích sử dụng đất

Quy mô	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng
		Hạ tầng kỹ thuật	Công trình trên đất	
Dưới 30.000 m ² sàn xây dựng	2 năm	100	70-30	Từ năm thứ hai
Từ 30.000 m ² sàn xây dựng trở lên	3 năm	70-30	40-30-30	Từ năm thứ ba

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai căn cứ các chỉ tiêu tại Quy định này để tổ chức thực hiện xây dựng phương án giá đất theo quy định.

2. Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh, Hội đồng thẩm định giá đất cấp huyện; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; tổ chức thực hiện định giá đất và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện theo quy định.

3. Các cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý nguồn thông tin có trách nhiệm phối hợp, cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin mình cung cấp.

4. UBND cấp huyện, cấp xã nơi có đất cần xác định giá có trách nhiệm phối hợp và chỉ đạo các phòng, ban liên quan phối hợp với tổ chức thực hiện định giá đất trong việc khảo sát, thu thập các thông tin, tài liệu, số liệu có liên quan đến công tác xác định giá đất, đảm bảo việc khảo sát, thu thập thông tin đầy đủ, kịp thời, làm cơ sở cho việc xây dựng phương án giá đất theo đúng các quy định của pháp luật.

5. Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, đầy đủ, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất; chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất và cơ sở tính toán, đề xuất trong phương án giá đất.

6. Chủ đầu tư các Dự án cần xác định giá đất có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các hồ sơ liên quan cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xảy ra chậm trễ trong việc xác định giá do không cung cấp đầy đủ hồ sơ, thiếu sự phối hợp trong quá trình thực hiện.