

Số: /2024/QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO L1

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các yếu tố ước tính tổng doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 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 /TTr-STNMT ngày tháng năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này Quy định các yếu tố ước tính tổng doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bằng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;

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

Điều 3. Quy định áp dụng thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán

hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

1. Trường hợp tại văn bản 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 có xác định đầy đủ 04 (bốn) yếu tố thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì áp dụng theo 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.

2. Trường hợp tại văn bản 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 không xác định đầy đủ 04 (bốn) yếu tố trên thì áp dụng quy định tại các Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 và 10 của Quyết định này.

Điều 4. Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu đối với dự án chung cư, nhà ở cao tầng

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bắt đầu bán hàng là năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Dự án nhà ở có quy mô dưới 25.000m² sàn xây dựng.

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

b) Dự án có quy mô từ 25.000m² đến dưới 75.000m² sàn xây dựng.

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

c) Dự án có quy mô từ 75.000m² đến dưới 150.000m² sàn xây dựng.

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.

d) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 150.000m² sàn xây dựng trở lên.

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

3. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

Trường hợp khu nhà ở cao tầng kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 8 của Quyết định này.

Điều 5. Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu đối với dự án nhà ở liền kề, biệt thự

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bắt đầu bán hàng là năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Dự án có quy mô dưới 100 căn.

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 50%; năm thứ 3: 50%.

b) Dự án có quy mô từ 100 đến dưới 200 căn

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 25%; năm thứ 3: 50% và năm thứ 4: 25%.

c) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 căn

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 15%; năm thứ 3: 35%; năm thứ 4: 35% và năm thứ 5: 15%.

d) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn

Thời gian bán hàng: 06 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 5%; năm thứ 3: 35%; năm thứ 4: 35%; năm thứ 5: 15% và năm thứ 6: 10%.

đ) Dự án có quy mô từ 1.000 căn trở lên

Thời gian bán hàng: 07 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 5%; năm thứ 3: 35%; năm thứ 4: 35%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10% và năm thứ 7: 5%.

3. Trường hợp dự án nhà phố liền kề, biệt thự kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh (cho thuê) của

các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 8 của Quyết định này.

Điều 6. Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu đối với dự án nhà ở được chuyển nhượng theo hình thức phân lô, bán nền

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bắt đầu bán hàng là năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền.

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 100%

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 300 nền.

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 50%; năm thứ 3: 50%.

c) Dự án có quy mô từ 300 đến dưới 400 nền.

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 25%; năm thứ 3: 50% và năm thứ 4: 25%.

d) Dự án có quy mô từ 400 đến dưới 500 nền.

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 15%; năm thứ 3: 35%; năm thứ 4: 35% và năm thứ 5: 15%.

đ) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nền.

Thời gian bán hàng: 06 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 5%; năm thứ 3: 35%; năm thứ 4: 35%; năm thứ 5: 15% và năm thứ 6: 10%.

e) Dự án có quy mô từ 1.000 nền trở lên.

Thời gian bán hàng: 07 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 00%; năm thứ 2: 5%; năm thứ 3: 35%; năm thứ 4: 35%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10% và năm thứ 7: 5%.

3. Trường hợp dự án phân lô, bán nền kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 8 của Quyết định này.

Điều 7. Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu đối với dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

1. Thời điểm bắt đầu kinh doanh.

Thời điểm bắt đầu kinh doanh là năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ kinh doanh được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian kinh doanh, tỷ lệ kinh doanh.

a) Dự án có quy mô dưới 50 ha.

Thời gian kinh doanh: 03 năm;

Tỷ lệ kinh doanh: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

b) Dự án có quy mô từ 50 đến dưới 150 ha.

Thời gian kinh doanh: 04 năm;

Tỷ lệ kinh doanh: năm thứ 1: 15%; năm thứ 2: 35%; năm thứ 3: 35%; năm thứ 4: 15%.

c) Dự án có quy mô từ 150 đến dưới 300 ha.

Thời gian kinh doanh: 05 năm;

Tỷ lệ kinh doanh: năm thứ 1: 5%; năm thứ 2: 5%; năm thứ 3: 35%; năm thứ 4: 35%; năm thứ 5: 10%.

d) Dự án có quy mô từ 300 ha trở lên.

Thời gian kinh doanh: 06 năm;

Tỷ lệ kinh doanh: năm thứ 1: 5%; năm thứ 2: 35%; năm thứ 3: 35%; năm thứ 4: 10%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 5%.

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 8 của Quyết định này.

Điều 8. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ

1. Thời điểm bắt đầu kinh doanh.

Thời điểm kinh doanh bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ lấp đầy được phân bổ theo từng năm quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê) theo từng năm: năm thứ 1: 0%, năm thứ 2: 60%, năm thứ 3: 70%, năm thứ 4: 80%, năm thứ 5 trở đi: 90%.

3. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh.

a) Trường hợp thiết kế cơ sở hoặc thiết kế thi công của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định có xác định tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh thì áp dụng theo thiết kế cơ sở hoặc thiết kế thi công của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định.

b) Trường hợp thiết kế cơ sở hoặc thiết kế thi công của dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thẩm định không xác định tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh thì áp dụng như sau:

Đối với dự án văn phòng: diện tích sàn kinh doanh tính bằng 85% tổng diện tích sàn xây dựng;

Đối với dự án thương mại, dịch vụ: diện tích sàn kinh doanh tính bằng 80% tổng diện tích sàn xây dựng.

Điều 9. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu đối với dự án khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù

Đối với các dự án khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất các yếu tố hình thành doanh thu trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Điều 10. Quy định một số yếu tố ước tính tổng chi phí phát triển

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án cao tầng hỗn hợp (nhà ở, văn phòng, thương mại, dịch vụ, khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao) được phân bổ theo quy mô diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích tầng hầm).

a) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô dưới 25.000m² diện tích sàn xây dựng.

Thời gian xây dựng: 02 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

b) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 25.000m² đến dưới 75.000m² sàn xây dựng.

Thời gian xây dựng: 03 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.

c) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 75.000m² đến dưới 150.000m² sàn xây dựng.

Thời gian xây dựng: 04 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

d) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 150.000m² sàn xây dựng trở lên.

Thời gian xây dựng: 05 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án nhà liên kề, biệt thự.

a) Dự án có quy mô dưới 100 căn

Thời gian xây dựng: 01 năm;

Tiến độ xây dựng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 100 đến dưới 200 căn

Thời gian xây dựng: 02 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

c) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 căn

Thời gian xây dựng: 03 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn

Thời gian xây dựng: 04 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

đ) Dự án có quy mô từ 1.000 căn trở lên.

Thời gian xây dựng: 05 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án phân lô, bán nền.

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền.

Thời gian xây dựng: 01 năm;

Tiến độ xây dựng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 300 nền.

Thời gian xây dựng: 02 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

c) Dự án có quy mô từ 300 đến dưới 400 nền.

Thời gian xây dựng: 02 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

d) Dự án có quy mô từ 400 đến dưới 500 nền.

Thời gian xây dựng: 03 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

đ) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nền.

Thời gian xây dựng: 04 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

e) Dự án có quy mô từ 1.000 nền trở lên.

Thời gian xây dựng: 05 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

5. Chi phí kinh doanh (bao gồm chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành); chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư.

a) Dự án nhà ở cao tầng; khu nhà phố liền kề, biệt thự; phân lô, bán nền.

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu;

Chi phí quản lý vận hành: 5%/tổng doanh thu;

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

b) Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu;

Chi phí quản lý vận hành: 5%/tổng doanh thu;

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

c) Dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ.

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2%/tổng doanh thu;

Chi phí quản lý vận hành: 15%/tổng doanh thu;

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

d) Đối với các dự án khách sạn, y tế, giáo dục, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất các yếu tố chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư và các chi phí khác (nếu có) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

đ) Đối với dự án hỗn hợp thì áp dụng chi phí cho từng chức năng theo quy định tại các điểm a, b, c, d khoản này.

Điều 11. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

1. Vị trí của thửa đất, khu đất

a) Mức độ chênh lệch tối đa: 30%.

b) Cách thức điều chỉnh: Khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, khu dân cư cứ 500m là điều chỉnh 2%.

2. Điều kiện về giao thông

a) Độ rộng mặt đường

a1) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

a2) Cách thức điều chỉnh như sau:

Độ rộng mặt đường dưới 3m điều chỉnh từ 15-20%;

Độ rộng mặt đường từ 3m đến 6m điều chỉnh từ 10-15%;

Độ rộng mặt đường từ 6m đến 20m điều chỉnh từ 5-10%;

Độ rộng từ 20m trở lên điều chỉnh từ 1-5%; độ rộng mặt đường giống nhau không điều chỉnh.

b) Về kết cấu mặt đường

b1) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

b2) Cách thức điều chỉnh như sau:

Kết cấu mặt đường là đường đất điều chỉnh từ 15-20%;

Kết cấu mặt đường là đường cấp phối điều chỉnh từ 10-15%;

Kết cấu mặt đường là đường bê tông điều chỉnh từ 5-10%;

Kết cấu mặt đường là đường nhựa không điều chỉnh.

c) Về tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường

c1) Mức độ chênh lệch tối đa: 30%.

c2) Cách thức điều chỉnh như sau:

Tiếp giáp 02 mặt đường điều chỉnh 20%;

Tiếp giáp 03 mặt đường điều chỉnh 30%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

a) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

b) Cách thức điều chỉnh như sau:

Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện hoàn chỉnh không điều chỉnh;

Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện chưa hoàn chỉnh điều chỉnh 10%;

Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện kém điều chỉnh 20%.

4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

a) Diện tích

a1) Mức độ chênh lệch tối đa: 15%.

a2) Cách thức điều chỉnh như sau:

Diện tích lớn hơn dưới 50 m² không điều chỉnh;

Diện tích lớn hơn từ 50 m² đến dưới 70 m² điều chỉnh 2%;

Diện tích lớn hơn từ 70m² đến 100 m² điều chỉnh từ 3% đến 5%;

Diện tích từ 100m² đến 150m² điều chỉnh từ 5% đến 10%;

Diện tích từ 150m² trở lên điều chỉnh từ 10% đến 15%.

b) Về mặt tiền

b1) Mức độ chênh lệch tối đa: 10%.

b2) Cách thức điều chỉnh như sau:

Dưới 1m mặt tiền thì không điều chỉnh;

Cứ 1m mặt tiền điều chỉnh 2%.

c) Về chiều sâu

c1) Mức độ chênh lệch tối đa: 10%.

c2) Cách thức điều chỉnh như sau:

Dưới 20m không điều chỉnh;

Từ 20m trở đi cứ 10m điều chỉnh 2%.

d) Về hình thể

d1) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

d2) Cách thức điều chỉnh như sau:

Hình dáng vuông vức không điều chỉnh;

Hình dáng tương đối vuông vức điều chỉnh dưới 10%;

Hình dáng không vuông vức điều chỉnh từ 10% đến 20%.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch

a) Hệ số sử dụng đất

a1) Mức độ chênh lệch tối đa: 10%.

a2) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá như sau:

Hệ số sử dụng đất từ 3 lần trở lên điều chỉnh từ 1-5%;

Hệ số sử dụng đất dưới 3 lần điều chỉnh từ 5-10%.

b) Mật độ xây dựng

b1) Mức độ chênh lệch tối đa: 10%.

b2) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá như sau:

Mật độ xây dựng 100% không điều chỉnh;

Mật độ xây dựng từ 80-90%: Điều chỉnh từ 1-5%;

Mật độ xây dựng dưới 80%: Điều chỉnh từ 5-10%.

c) Chỉ giới xây dựng

b1) Mức độ chênh lệch tối đa: 10%.

b2) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá như sau:

Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ: không điều chỉnh;

Khoảng cách từ chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ cứ 2m điều chỉnh 1%.

Mật độ xây dựng dưới 80%: Điều chỉnh từ 5-10%.

d) Giới hạn về chiều cao công trình xây dựng

d1) Mức độ chênh lệch tối đa: 10%.

d2) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá như sau:

Không bị giới hạn chiều cao công trình xây dựng: không điều chỉnh;

Bị giới hạn chiều cao công trình xây dựng: Điều chỉnh từ 1-10%.

6. Hiện trạng môi trường an ninh

a) Mức độ chênh lệch tối đa: 10%.

b) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá như sau:

Môi trường an ninh tốt: Không điều chỉnh;

Môi trường an ninh còn hạn chế: Điều chỉnh từ 1-10%.

7. Thời hạn sử dụng đất

a) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

b) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá như sau:

Thời hạn ổn định lâu dài: Không điều chỉnh;

Thời hạn sử dụng đất có thời hạn dưới 10 năm: Điều chỉnh từ 15-20%;

Thời hạn sử dụng đất có thời hạn từ 10 năm đến 20 năm: Điều chỉnh từ 10-15%;

Thời hạn sử dụng đất có thời hạn từ 20 năm đến 40 năm: Điều chỉnh từ 5-10%;

Thời hạn sử dụng đất có thời hạn từ 40 năm trở đi: Điều chỉnh từ 1-5%.

8. 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.

Ngoài các yếu tố quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Điều này, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (nếu có).

Điều 12. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi

a) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

b) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất căn định giá như sau:

Năng suất tốt không điều chỉnh;

Năng suất trung bình điều chỉnh từ 1-10%;

Năng suất kém điều chỉnh từ 10-20%.

2. Vị trí đặc điểm của thửa đất, khu đất; khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất tiêu thụ

a) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

b) Cách thức điều chỉnh

Khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, khu dân cư, khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất tiêu thụ cứ 500m là điều chỉnh 2%.

3. Về điều kiện giao thông

a) Độ rộng mặt đường

a1) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

b1) Cách thức điều chỉnh như sau:

Độ rộng mặt đường dưới 3m điều chỉnh từ 15-20%;

Độ rộng mặt đường từ 3m đến 6m điều chỉnh từ 10-15%;

Độ rộng mặt đường từ 6m đến 20m điều chỉnh từ 5-10%;

Độ rộng từ 20m trở lên điều chỉnh từ 1-5%;

Độ rộng mặt đường giống nhau: Không điều chỉnh.

b) Về kết cấu mặt đường

b1) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

b2) Cách thức điều chỉnh như sau:

Kết cấu mặt đường là đường đất điều chỉnh từ 15-20%;

Kết cấu mặt đường là đường cấp phối điều chỉnh từ 10-15%;

Kết cấu mặt đường là đường bê tông điều chỉnh từ 5-10%;

Kết cấu mặt đường là đường nhựa không điều chỉnh.

c) Điều kiện về địa hình

c1) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

c2) Cách thức điều chỉnh như sau:

Địa hình bằng phẳng không điều chỉnh;

Địa hình trũng điều chỉnh từ 1-20%.

d) Thời hạn sử dụng đất

d1) Mức độ chênh lệch tối đa: 20%.

d2) Cách thức điều chỉnh so với thửa đất, khu đất cần định giá như sau:

Thời hạn sử dụng đất có thời hạn dưới 10 năm: Điều chỉnh từ 15-20%;

Thời hạn sử dụng đất có thời hạn từ 10 năm đến 20 năm: Điều chỉnh từ 10-15%;

Thời hạn sử dụng đất có thời hạn từ 20 năm đến 40 năm: Điều chỉnh từ 5-10%;

Thời hạn sử dụng đất có thời hạn từ 40 năm trở đi: Điều chỉnh từ 1-5%.

4. 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.

Ngoài các yếu tố quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của Điều này, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với

từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (nếu có).

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

2. Đối với trường hợp phương án giá đất cụ thể do cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình; không áp dụng quy định tại Quy định này.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Chánh Thanh tra tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 13;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, hdtan.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH