|  |  |
| --- | --- |
| **UỶ BAN NHÂN DÂN**  | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| **TỈNH TUYÊN QUANG** | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
|  |  |
| Số: /QĐ-UBND |  *Tuyên Quang, ngày tháng năm 2024* |

 **(DỰ THẢO)**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**

**UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

*Căn cứ Điều 21 Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Điều 28 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*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 ..../TTr-TNMT ngày ...../...../2024 về Quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** **Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng**

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng thẩm định giá đất;

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

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**Điều 2. Các chỉ tiêu cụ thể**

1.Tỷ lệ lấp đầy

1.1. Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu đối với các trường hợp cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác phân theo khu vực áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất (được tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng, phát sinh doanh thu), cụ thể:

a) Tại địa bàn thành phố Tuyên Quang, khu đô thị mới, thị trấn thuộc huyện: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 70%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

b) Tại các xã còn lại: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 60%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Trong quá trình khảo sát và thu thập thông tin thị trường, trường hợp tỷ lệ lấp đầy tại điểm a, b chưa phù hợp thực tế thì Đơn vị xác định giá đất có trách nhiệm đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

1.2. Đối với trường hợp cho thuê phòng khách sạn: Căn cứ công suất sử dụng phòng khách sạn theo Văn bản cung cấp của Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch tỉnh Tuyên Quang bình quân trong 3 năm liền kề trước thời điểm định giá đất; Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch tỉnh Tuyên Quang có trách nhiệm cung cấp theo đề nghị của Đơn vị tư vấn xác định giá đất.

1.3. Đối với tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ tầng hầm và bãi đỗ xe: Tại địa bàn thành phố Tuyên Quang trông giữ xe 03 lượt/ngày; tại các khu đô thị mới, thị trấn thuộc các huyện 02 lượt/ngày; địa bàn các xã còn lại 01 lượt/ngày.

Đối với tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ tầng hầm của tòa nhà cao tầng, xác định dựa vào mật độ dân cư, tầng cao công trình, diện tích sàn kinh doanh và diện tích tầng hầm, không phân chia theo khu vực, vị trí của dự án.

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

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng xác định theo chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư. Trường hợp trong các văn bản về dự án đầu tư chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không đầy đủ các thông tin về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng thì được xác định như sau:

a) Đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Quy mô dự án/khu đất** | **Thời gian xây dựng (năm)** | **Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm) | **Thời điểm bắt đầu bán hàng** | **Thời gian bán hàng (năm)** | **Tỷ lệ bán hàng** (% lần lượt theo từng năm) |
| **Hạ tầng kỹ thuật** | **Nhà xây thô** |  |  |  |
| Dưới 10ha | 2 | 100 | 60-40 | Từ cuối tháng thứ 12 kể từ ngày giao đất, cho thuê đất | 2 | 60-40 |
| Từ 10ha đến dưới 30ha | 3 | 70-30 | 40-30-30 | 3 | 40-30-30 |
| Từ 30ha trở lên | 4 | 40-30-30 | 30-30-40 | 3 | 40-40-20 |

b) Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Quy mô dự án/khu đất** | **Thời gian xây dựng (năm)** | **Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm) | **Thời điểm bắt đầu bán hàng** | **Thời gian bán hàng (năm)** | **Tỷ lệ bán hàng** (% lần lượt theo từng năm) |
|
| Dưới 40ha | 01 | 100 | Từ cuối tháng thứ 06 kể từ ngày giao đất, cho thuê đất | 2 | 50-50 |
| Từ 40ha đến 75ha | 02 | 50-50 | Từ cuối tháng thứ 12 kể từ ngày giao đất, cho thuê đất | 2 | 50-50 |
| Trên 75ha | 03 | 40-30-30 | 3 | 40-30-30 |

c) Đối với dự án cho thuê văn phòng, cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Quy mô dự án/khu đất** | **Thời gian xây dựng (năm)** | **Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm) | **Thời điểm phát sinh doanh thu** | **Thời gian bán hàng** | **Tỷ lệ bán hàng** (% lần lượt theo từng năm) |
| **Hạ tầng kỹ thuật** | **Công trình trên đất** |
| Dưới 5ha | 2 | 100 | 70-30 | Từ cuối tháng thứ 12 kể từ ngày giao đất, cho thuê đất | 2 | 60-40 |
| Từ 5ha đến dưới 20ha | 3 | 70-30 | 40-30-30 | 3 | 40-30-30 |
| Từ 20ha trở lên | 4 | 40-30-30 | 30-30-40 | 3 | 40-40-20 |

3. Các thông số diện tích làm cơ sở xác định doanh thu phát triển của Dự án căn cứ theo các Văn bản và Bản vẽ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm gần nhất đến thời điểm xác định giá đất (Quy hoạch tổng thể mặt bằng, Quy hoạch chi tiết xây dựng, phương án kiến trúc sơ bộ, bản vẽ thiết kế cơ sở, văn bản thẩm định thiết kế cơ sở và các văn bản điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết khác).

4. Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý: bằng 1% doanh thu trước thuế của dự án.

5. Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí
vốn *(gồm chi phí lãi vay)* trong thời gian thực hiện dự án tối đa bằng 14% tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất của dự án.

**Điều 3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất.

2. Mức độ chệnh lệch của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

2.1. Mức điều chỉnh tỷ lệ (%) chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất định giá và thửa đất so sánh đối với đất phi nông nghiệp tăng hoặc giảm không quá 15% nhưng phải đảm bảo quy định tại khoản 8 Điều 4 nghị định 71/2024/NĐ-CP, gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của Dự án, khu đất, thửa đất). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

b) Điều kiện về giao thông: Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với Dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất; độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất; Số mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, ngõ). Mức điều chỉnh chênh lệch cho từng yếu tố là không quá 15%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định; tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Diện tích, hình thể của thửa đất, khu đất. Trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể thì diện tích của thửa đất đại diện được lấy theo diện tích bình quân của các thửa đất là tài sản định giá; mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất (kích thước bình quân trong trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 15%.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng: Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao công trình, tầng hầm. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí: Số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

g) Thời hạn sử dụng đất: Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện Dự án. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%. Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): Không điều chỉnh.

h) 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 bao gồm: Danh lam thắng cảnh; đền, chùa, miếu; làng nghề truyền thống. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

2.2. Mức điều chỉnh tỷ lệ (%) chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất định giá và thửa đất so sánh đối với đối với đất nông nghiệp, bao gồm: Năng suất cây trồng, vật nuôi; vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm; điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình; 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. Mức điều chỉnh chênh lệch cho từng yếu tố ảnh hưởng: không quá 20%.

Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

2.3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Trường hợp quy định mức điều chỉnh chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đánh giá phù hợp mức tương đồng nhất định giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định; Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh không quá 25%. Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

**Điều 4. Tổ chức thực hiện**

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ các chỉ tiêu tại Quy định này để thực hiện xây dựng phương án giá đất theo quy định.

2. Cơ quan Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất) chủ trì, phối hợp với các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, tổ
chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện
theo quy định.

3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước
pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

4. Trong quá trình thực hiện Quyết định này, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

**Điều 5. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; 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./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);- Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh (để b/c);- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;- Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh;- Các Sở, ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh;- UBND các huyện, thành phố;- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;- Cổng thông tin điện tử tỉnh;- Lưu: VT, KT. | TM. ỦY BAN NHÂN DÂN |