

Số: /2025/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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;

Căn cứ 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 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật

Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

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 6544/TTr-STNMT ngày 20 tháng 12 năm 2024, Văn bản số 124/STNMT-ĐĐ ngày 07 tháng 01 năm 2025; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo kết quả thẩm định số 4085/BC-STP ngày 12 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại Điều 6 và Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

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.
2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư

1. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong 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 và chi phí phát triển của dự án.

2. 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, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ quy định tại Quyết định

này để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án. Cụ thể như sau:

a) Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án chung cư, nhà cao tầng (đất ở) và dự án khách sạn, văn phòng (đất thương mại, dịch vụ): Cụ thể tại Phụ lục I kèm theo.

b) Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, Khu đô thị (khu vực xây dựng công trình nhà ở liền kề và biệt thự): Cụ thể tại Phụ lục II kèm theo.

c) Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, Khu đô thị (khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền): Cụ thể tại Phụ lục III kèm theo.

d) Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Cụ thể tại Phụ lục IV kèm theo.

đ) Các dự án khác:

- Đối với các dự án Khu du lịch, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 2 Điều này thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng khi ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh xem xét, quyết định.

- Chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng) của các dự án tại điểm này được tính bằng 1% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- Chi phí quản lý vận hành của các dự án tại điểm này được tính bằng 10% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của các dự án tại điểm này được tính bằng 15% tổng của 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.

3. Đối với trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định và diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định giao đất, cho thuê đất có đầy

đủ điều kiện xác định giá đất theo quy định tại điểm a khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ thì căn cứ quy mô diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định giao đất, cho thuê đất để áp dụng các yếu tố quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp và mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

- Khoảng cách tính theo đường giao thông từ thửa đất, khu đất cần định giá đến trung tâm hành chính xã, phường, thị trấn; trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch chênh lệch từ 500 mét trở xuống thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 10\%$.

- Khoảng cách tính theo đường giao thông từ thửa đất, khu đất cần định giá đến trung tâm hành chính xã, phường, thị trấn; trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch chênh lệch trên 500 mét thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 30\%$.

b) Điều kiện về giao thông:

- Độ rộng đường (bao gồm lòng đường và vỉa hè): chênh lệch độ rộng đường 01 mét thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 4\%$.

- Kết cấu đường giao thông (đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác): Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 10\%$.

- Tiếp giáp 02 đường giao thông thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 10\%$; tiếp giáp từ 03 đường giao thông trở lên thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 20\%$.

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

- Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định: Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 5\%$.

- Khu vực ngập úng khi lượng mưa lớn: Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 5\%$.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:

- Tổ chức thực hiện định giá đất có trách nhiệm lựa chọn thửa đất so sánh có diện tích không chênh lệch quá 03 lần so với diện tích thửa đất, khu đất cần định giá.

- Diện tích: Chênh lệch diện tích giữa thửa đất, khu đất cần định giá và thửa đất so sánh cứ 01 lần thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 10\%$.

- Kích thước, hình thể: Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm chứng minh mức độ ảnh hưởng của kích thước, hình thể đến giá đất của thửa đất, khu đất định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 20\%$.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

- Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 10\%$.

- Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm: Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 10\%$.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

Thửa đất, khu đất cần định giá hoặc thửa đất so sánh nằm trong bán kính dưới 01 km từ khu vực như: Tập kết, xử lý rác thải, nghĩa trang, nghĩa địa, ... hoặc nằm trong khu vực ô nhiễm không khí do các hoạt động sản xuất, chăn nuôi, ... thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 30\%$.

g) Thời hạn sử dụng đất:

Điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất, khu đất cần định giá và thửa đất so sánh. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 30\%$.

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:

Điều chỉnh theo tình hình thực tế tại địa phương. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 30\%$.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp và mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi:

Căn cứ thông tin, tài liệu thống kê của cơ quan Nhà nước chuyên môn về loại cây trồng, vật nuôi trên của thửa đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 10\%$.

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

- Khoảng cách tính theo đường giao thông từ thửa đất, khu đất cần định giá đến khu dân cư hoặc nơi sản xuất, tiêu thụ nông sản chênh lệch từ 500 mét trở xuống thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 10\%$.

- Khoảng cách tính theo đường giao thông từ thửa đất, khu đất cần định giá đến khu dân cư hoặc nơi sản xuất, tiêu thụ nông sản chênh lệch trên 500 mét thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 30\%$.

c) 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.

- Độ rộng đường (bao gồm lòng đường và vỉa hè): Chênh lệch độ rộng đường 01 mét thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 4\%$.

- Kết cấu đường giao thông (Đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác): Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 10\%$.

- Tiếp giáp 02 đường giao thông thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 10\%$; tiếp giáp từ 03 đường giao thông trở lên thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 20\%$.

- Điều kiện về địa hình: Căn cứ thông tin, tài liệu thống kê của cơ quan Nhà nước chuyên môn đánh giá về địa hình của thửa đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 20\%$.

d) Thời hạn sử dụng đất:

Điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất, khu đất cần định giá và thửa đất so sánh. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 30\%$.

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 phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Điều chỉnh theo tình hình thực tế tại địa phương. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 30\%$.

3. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất:

Ngoài các yếu tố nêu trên, trường hợp có phát sinh các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ thì Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ ảnh hưởng và mức điều chỉnh cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh xem xét, quyết định. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá $\pm 30\%$.

4. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này, cách thức điều chỉnh theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh

chênh lệch (tăng hoặc giảm) từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh. Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất, khu đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

Điều 5. Điều khoản thi hành và quy định chuyển tiếp

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng 02 năm 2025
2. Đối với trường hợp phương án giá đất chưa được trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể thì căn cứ Quyết định này để thực hiện xác định giá đất cụ thể.
3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Thường trực HĐND các huyện, thành phố;
- Đài PTTH tỉnh, Báo Ninh Thuận;
- Công TTĐT tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh (đăng Công báo);
- VPUB: LĐ, KTTH, BTCD, VXNV;
- Lưu: VT._{NDT}

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

Lê Huyền