

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể
trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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 22/6/2015 và Luật
sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày
18/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; 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
tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số
8583/TTr-STNMT ngày 29 tháng 11 năm 2024 về Dự thảo Quyết định ban hành
một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa
bàn tỉnh Nghệ An theo quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản
3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ
quy định về giá đất.

2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có
chức năng thẩm định giá đất;
- Các tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất;
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2. Quy định một số chỉ tiêu khi ước tính chi phí phát triển và doanh thu phát triển đối với khu đất thực hiện các dự án thương mại, dịch vụ

1. Đối với khu đất thực hiện dự án khách sạn, căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng.

1.1. Các chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển:

1.1.1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: Áp dụng theo 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.

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 thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì áp dụng như sau:

a) Dưới 20.000 m²: Thời gian xây dựng 01 năm; tiến độ xây dựng năm thứ nhất: 100%

b) Từ 20.000 m² đến dưới 50.000 m²: Thời gian xây dựng 02 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 50%;

c) Từ 50.000 m² đến dưới 100.000 m²: Thời gian xây dựng 03 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai 30%, năm thứ ba 30%;

d) Từ 100.000 m² trở lên: Thời gian xây dựng 04 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 30%, năm thứ hai 30%, năm thứ ba 20%, năm thứ tư 20%.

1.1.2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: Bằng 1% doanh thu trước thuế của thửa đất, khu đất cần định giá.

1.1.3. Chi phí quản lý vận hành: Bằng 45% doanh thu trước thuế (của thửa đất, khu đất cần định giá) đối với khách sạn tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên; 35% doanh thu trước thuế (của thửa đất, khu đất cần định giá) đối với khách sạn tiêu chuẩn 1 đến 3 sao.

1.1.4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: Bằng 20% nhân với 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.

1.2. Các chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển.

1.2.1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: Doanh thu phát sinh sau khi kết thúc thời gian xây dựng

1.2.2. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với tỷ lệ lấp đầy như sau:

a) Trong thời gian thực hiện xây dựng: 0%;

b) Năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 40%;

c) Năm thứ hai sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 50%;

d) Năm thứ ba sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 60%;

e) Từ năm thứ tư sau khi kết thúc thời gian xây dựng đến hết thời hạn sử dụng đất: 70%.

2. Đối với khu đất thực hiện dự án cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, kho xưởng, bãi gửi xe và các loại hình dịch vụ khác (không bao gồm các trường hợp quy định tại mục 1 nêu trên).

2.1. Các chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển.

2.1.1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: Áp dụng theo 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.

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 thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì áp dụng như sau:

a) Dưới 20.000 m²: Thời gian xây dựng 01 năm; tiến độ xây dựng năm thứ nhất: 100%;

b) Từ 20.000 m² đến dưới 50.000 m²: Thời gian xây dựng 02 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 50%;

c) Từ 50.000 m² đến dưới 100.000 m²: Thời gian xây dựng 03 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai 30%, năm thứ ba 30%;

d) Từ 100.000 m² trở lên: Thời gian xây dựng 04 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 30%, năm thứ hai 30%, năm thứ ba 20%, năm thứ tư 20%.

2.1.2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: Bằng 1% tổng doanh thu trước thuế (của thửa đất, khu đất cần định giá).

2.1.3. Chi phí quản lý vận hành:

a) Đối với loại hình cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ, thương mại khác: Bằng 10% tổng doanh thu trước thuế (của thửa đất, khu đất cần định giá);

b) Đối với loại hình trông giữ xe có thu phí: Bằng 5% tổng doanh thu trước thuế (của thửa đất, khu đất cần định giá);

c) Đối với loại hình cho thuê kho xưởng: Bằng 2% tổng doanh thu trước thuế (của thửa đất, khu đất cần định giá).

2.1.4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: Bằng 20% nhân với tổng chi phí xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

2.2. Các chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển.

2.2.1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: Doanh thu phát sinh sau khi kết thúc thời gian xây dựng

2.2.2. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời gian thực hiện xây dựng: 0%;

b) Năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 60%;

- c) Năm thứ hai sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 70%;
- d) Năm thứ ba sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 80%;
- e) Từ năm thứ tư sau khi kết thúc thời gian xây dựng đến hết thời hạn sử dụng đất: 90%.

2.2.3. Tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ trông giữ xe tầng hầm, bãi đỗ xe được quy hoạch theo hình thức gửi xe theo lượt: trên địa bàn thành phố Vinh 03 lượt/ngày đêm; các khu vực còn lại 02 lượt/ngày đêm.

2.2.4. Tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ trông giữ xe tầng hầm, bãi đỗ xe được quy hoạch theo hình thức gửi xe theo tháng: 90%.

Điều 3. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất phi nông nghiệp, mức độ điều chỉnh (tối đa, tối thiểu) các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở giáo dục đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 30%.

2. Điều kiện về giao thông.

2.1. Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè):

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về độ rộng đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 20%.

2.2. Kết cấu mặt đường:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng đối với khác biệt về kết cấu mặt đường (đường bê tông nhựa, đường bê tông xi măng, đường cấp phối, đường đất) của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 10%.

2.3. Số mặt đường tiếp giáp:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống đối với yếu tố số mặt đường tiếp giáp như sau:

- a) Điều chỉnh tối đa 10% đối với thửa đất tiếp giáp 02 mặt đường (góc)
- b) Điều chỉnh tối đa 15% đối với thửa đất tiếp giáp 03 mặt đường trở lên.

3. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất.

3.1. Diện tích:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về diện tích giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 15%.

3.2. Kích thước mặt tiền thửa đất:

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về kích thước mặt tiền giữa của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 10%.

3.3. Kích thước chiều sâu thửa đất.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về kích thước chiều sâu của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 10%.

3.4. Hình thể thửa đất.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về hình thể (giữa thửa đất có hình dáng vuông vức, tương đối vuông vức so với thửa đất có hình thể không vuông vức (méo, chéo, tóp hậu, nhiều góc cạnh)) của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 15%.

4. Hiện trạng các yếu tố hạ tầng (cấp thoát nước, cấp điện)

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống đối với khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định; thoát nước tốt hay không tốt.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 15%.

5. Hiện trạng môi trường, an ninh.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống đối với trường hợp thửa đất bị ảnh hưởng bởi các yếu tố: môi trường (bụi, ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước, gần khu vực nghĩa trang, khu xử lý rác thải, khu sản xuất, nhà máy, xí nghiệp, khu cụm công nghiệp, trang trại chăn nuôi, khu khai thác khoáng sản...) và an ninh (khu vực an ninh đảm bảo hay không).

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 15%.

6. Thời hạn sử dụng đất.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống về thời hạn sử dụng đất còn lại của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 10%.

7. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương. Phong tục sản xuất, sinh hoạt cộng đồng, sinh hoạt tôn giáo tín ngưỡng của từng địa phương (nếu có).

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 10%.

Điều 4. Quy định các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất nông nghiệp, việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống về năng suất cây trồng, vật nuôi của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 30%.

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

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống về vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 30%.

3. 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.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống về 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 của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 30%.

4. 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.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống về 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 của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa: 30%.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế Nghệ An; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh, Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu VT, NN (X. Hùng).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Đệ