

Số: 26/2024/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 11 tháng 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định một số chỉ tiêu cụ thể để thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; 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 ngày 18/01/2024;

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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số chỉ tiêu cụ thể để thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh 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 27/6/2024 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

Điều 3. Quy mô dự án và số liệu để ước tính doanh thu, chi phí phát triển

1. Quy mô của Dự án: Xác định theo Quyết định chấp thuận chương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi quy hoạch chi tiết hoặc các văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật đầu tư.

2. Các số liệu làm cơ sở ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của Dự án căn cứ theo các hồ sơ, tài liệu đã có tại thời điểm xác định giá đất, đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thẩm định, thẩm tra theo quy định của

pháp luật như: Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư; Hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư; Quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư; Quyết định thành lập khu, cụm công nghiệp; Quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng và bản vẽ kèm theo; Hồ sơ thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế thi công kèm theo bản vẽ thiết kế; Dự toán xây dựng đã được thẩm định hoặc thẩm tra độc lập và các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan.

3. Các số liệu về mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thực hiện theo quy định tại điểm d, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức biến động giá thuê đất, giá thuê mặt bằng của Dự án để Hội đồng thẩm định giá xem xét, quyết định.

4. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/sàn xây dựng được xác định theo hồ sơ quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế được lập theo quy định của pháp luật xây dựng.

Điều 4. 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.

2. Mức điều chỉnh tỷ lệ (%) chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất cần định giá với thửa đất so sánh tăng hoặc giảm không quá 30% nhưng phải đảm bảo quy định tại khoản 8 Điều 4 nghị định 71/2024/NĐ-CP.

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.

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

- Các thửa đất tiếp giáp 3 mặt đường: Giá đất tăng 15% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

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

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

- Các thửa đất có đường đâm: Giá đất giảm 10% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

- Các thửa đất tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải, Khu chăn nuôi tập trung: Giá đất giảm 10% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

c) Đối với các thửa đất có mật độ xây dựng khác nhau

Trường hợp các thửa đất (lô đất) so sánh và thửa đất cần định giá nằm trong các khu vực có quy định về mật độ xây dựng mà có khác nhau về mật độ xây dựng (MĐXD) thì điều chỉnh mức chênh lệch giữa các thửa đất so sánh (TĐSS) với thửa đất cần định giá (TĐĐG) theo tỷ lệ cụ thể như sau:

TĐĐG \ TĐSS	90% < MĐXD ≤ 100%	80% < MĐXD ≤ 90%	60% < MĐXD ≤ 80%	MĐXD ≤ 60%
90% < MĐXD ≤ 100%	100%	98%	95%	90%
80% < MĐXD ≤ 90%	102%	100%	98%	95%
60% < MĐXD ≤ 80%	105%	102%	100%	98%
MĐXD ≤ 60%	110%	105%	102%	100%

Điều 5. Các chỉ tiêu cụ thể

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, 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 6%/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, căn hộ du lịch: 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 bằng 50% tổng tỷ lệ bán hàng tính từ năm đầu tiên phát sinh doanh thu cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% các loại doanh thu trước thuế đã quy về thời điểm định giá của dự án.

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 14% nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh quy định tại điểm a, điểm b, khoản 3, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP và giá trị của thửa đất, khu đất cần định giá.

4. Chi phí quản lý vận hành

a) Đối với loại hình khách sạn, căn hộ du lịch: Chi phí quản lý vận hành tính bằng 35% doanh thu hàng năm.

b) Đối với loại hình kinh doanh dịch vụ thể thao: Chi phí quản lý vận hành tính bằng 75% doanh thu hàng năm.

c) Đối với loại hình kinh doanh bãi đỗ xe, dịch vụ tầng hầm: Chi phí quản lý vận hành tính bằng 5% doanh thu hàng năm.

d) 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, tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đề Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

Đối với 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 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 của dự án. 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 đủ các chỉ tiêu về thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì thực hiện như sau:

+ Thời gian xây dựng: Được tính kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

a) Đối với các dự án khu đô thị, khu nhà ở, biệt thự thấp tầng, đất ở liền kề

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	Nhà xây thô (nếu có)			
Dưới 5ha	2 năm	100	60-40	Từ năm thứ 2	2 năm	60-40
Từ 5 ha đến 20 ha	3 năm	70-30	40-30-30	Từ năm thứ 2	3 năm	40-30-30
Từ trên 20 ha đến 50 ha	Từ 3-4 năm	60-40	30-30-40	Từ năm thứ 2	3 năm	30-30-40
Từ trên 50 ha đến 100ha	Từ 4-5 năm	40-30-30	30-30-20-20	Từ năm thứ 2	4 năm	30-30-20-20
Từ trên 100ha	Giao cho tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ vào quy mô và tình hình thực tế để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.					

b) Đối với các dự án có nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại) theo hình thức bán 1 lần, hoặc cho thuê 1 lần.

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng		Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	Công trình xây dựng	Chung cư	TMDV		
Dưới 50.000 m ² sàn xây dựng	2 năm	100	70-30	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ 2	3 năm	20-50-30
Từ 50.000 m ² đến 100.000 m ² sàn xây dựng	3 năm	100	40-30-30	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ 3	3 năm	30-30-40
Từ trên 100.000 m ² đến 200.000 m ² sàn xây dựng	Từ 3-4 năm	70-30	30-30-40	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ 3	4 năm	20-30-30-20
Trên 200.000 m ² sàn xây dựng	Từ 4-5 năm	60-40	30-30-20-20	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ 4	5 năm	20-20-25-20-15

c) Đối với Dự án khu công nghiệp, Cụm công nghiệp

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 40 ha	2 năm	50-50	Từ năm thứ nhất	2 năm	50-50
Từ 40 ha đến 75 ha	3 năm	40-30-30	Từ năm thứ 2	3 năm	30-30-40
Từ trên 75 ha đến 200 ha	4 năm	40-30-20-10	Từ năm thứ 2	4 năm	30-30-20-20
Trên 200 ha	4 năm	30-30-20-20	Từ năm thứ 2	4 năm	20-30-30-20

d) Đối với Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú 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, chuyển mục đích sử dụng đất

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu cho thuê
		Hạ tầng kỹ thuật	Công trình trên đất	
Dưới 20.000 m ² sàn xây dựng	2 năm	100	70-30	Từ năm thứ hai
Từ 20.000 m ² sàn xây dựng đến 50.000 m ² sàn xây dựng	2 năm	70-30	50-30-20	Từ năm thứ ba
Từ trên 50.000 m ² đến 100.000 m ² sàn xây dựng	3 năm	60-40	40-30-30	Từ năm thứ ba
Từ trên 100.000 m ² đến 200.000 m ² sàn xây dựng	3 năm	50-50	30-30-40	Từ năm thứ ba
Trên 200.000 m ² sàn xây dựng	4 năm	30-40-30	30-30-20-20	Từ năm thứ tư

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ các chỉ tiêu được UBND tỉnh chấp thuận để tổ chức thực hiện xây dựng phương án giá đất theo quy định.
2. Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, 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 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.
4. Chủ đầu tư các Dự án 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.
5. Cơ quan thuế có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan đến hợp đồng thuê đất, thuê tài sản, thuê sàn thương mại, thuê đất trồng ... đã thực hiện thủ tục thuế, phí, lệ phí khi có đề nghị từ tổ chức thực hiện xác định giá đất.
6. Cơ quan thống kê có trách nhiệm cung cấp thông tin về chỉ số tiêu dùng nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng cho tổ chức thực hiện xác định giá đất.
7. UBND cấp huyện, UBND cấp xã nơi có đất cần xác định giá có trách nhiệm phối hợp cung cấp và thu thập thông tin, tài liệu, số liệu liên quan đến công tác định giá đất với tổ chức xác định giá đất.
8. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, các Sở, ngành có liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này.

