

QUY ĐỊNH

Một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và 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 Sóc Trăng
(Kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển ước tính 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 Sóc Trăng theo quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan có 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.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư.

1. Các yếu tố hình thành doanh thu (thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ) và các yếu tố ước tính chi phí phát triển (thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng) 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, 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; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì được xác định như sau:

a) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự (Phụ lục I kèm theo).

b) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền (Phụ lục II kèm theo).

c) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư (*Phụ lục III kèm theo*).

d) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ (*Phụ lục IV kèm theo*).

đ) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*Phụ lục V kèm theo*).

e) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng với mục đích sử dụng đất là đất phi nông nghiệp (trừ thửa đất, khu đất quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này) (*Phụ lục VI kèm theo*).

3. Trường hợp đơn vị tư vấn thu thập được các tài liệu, số liệu phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm định giá đất, thì đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Đối với thửa đất, khu đất có nhiều mục đích sử dụng đất (khu phức hợp, tòa nhà hỗn hợp) thì căn cứ quy định tại khoản 2 Điều này để thực hiện ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư theo từng phần diện tích đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

5. Doanh thu bán hàng được xác định vào cuối mỗi năm bán hàng.

6. Trường hợp các yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính và chi phí phát triển ước tính chưa được quy định cụ thể tại Quyết định này thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất 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 xem xét, quyết định.

Điều 4. 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

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phân tích, xác định mức tương đồng nhất định, điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản thẩm định và tài sản so sánh đối với đất phi nông nghiệp, bao 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, chợ, khu vui chơi giải trí, giáo dục và đào tạo, công viên, cơ sở y tế, bến xe, thể dục thể thao, kết nối đường chính (theo vị trí, hiện trạng của dự án, khu đất, thửa đất). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 30%.

b) Điều kiện về giao thông

- Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, trải đá cấp phối, đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 15%.

- Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của dự án, khu đất, thửa đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 15%.

- Số mặt đường tiếp giáp của dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, hẻm). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 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 quá 10%.

Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn, triều cường. 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. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

- 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 10%.

Trường hợp ước tính: giá chuyển nhượng căn hộ chung cư; giá cho thuê căn hộ cao tầng; giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng nằm trong tòa nhà hỗn hợp: thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí diện tích của căn hộ, diện tích sàn cho thuê (đối với tài sản định giá lấy theo diện tích bình quân). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

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

- Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

- Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu nhập 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, ô nhiễm nguồn nước, khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

- Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

g) Thời hạn sử dụng đất:

- Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện dự án hoặc đất có thời hạn. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

- Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài) thì không thực hiện 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: 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 10%.

i) Đối với trường hợp định giá thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà không có đủ tối thiểu 03 thửa đất so sánh thì xác định giá của thửa đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất cần định giá.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (độ rộng, cấp đường, kểu cấu mặt đường; điều kiện về địa hình). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

d) 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: không quá 10%.

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: 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 10%.

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.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

2. Các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Cục Thuế tỉnh và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước theo quy định.

3. Cơ quan thống kê, cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn có trách nhiệm phối hợp cung cấp thông tin phổ biến liên quan đến năng suất, sản lượng cây trồng, vật nuôi để làm cơ sở đánh giá năng suất, sản lượng (*tốt, trung bình, kém*), khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá.

4. Sở Giao thông vận tải có trách nhiệm phối hợp xác định cấp đường, khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá.

5. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm phối hợp xác định cấp kênh, khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá.

6. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã tại nơi có thửa đất, khu đất cần định giá có trách nhiệm phối hợp xác định tình hình an ninh trật tự tại khu vực và các thông tin tài liệu liên quan đến công tác định giá đất thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật, khi có đề nghị của tổ chức thực hiện định giá.

7. Tổ chức 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 của các thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

8. Trong quá trình thực hiện, khi Chính phủ, Bộ, Ngành Trung ương có văn bản điều chỉnh, bổ sung hoặc thay thế các văn bản có liên quan đến các nội dung quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của Chính phủ, Bộ, Ngành Trung ương; đồng thời, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, Ban, ngành, đơn vị có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định cho phù hợp quy định. Trường hợp có khó khăn, vướng mắc, các Sở, Ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan báo cáo về Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.