ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC KẠN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 25/2024/QĐ-UBND	*Bắc Kạn, ngày 30 tháng 10 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định một số chỉ tiêu xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC KẠN

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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6; 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, theo các Phụ lục kèm Quyết định này.

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. Hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 11 năm 2024.

2. Trường hợp cần thiết, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định điều chỉnh quy định tại Quyết định này cho phù hợp với tình hình thực tế trên địa bàn tỉnh.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Trưởng ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bắc Kạn; Giám đốc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ TN&MT;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- TT UBMTTQVN tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Trung tâm CB-TH;
- Lưu: VT, GTCNXD, TH, NNTNMT, Hòa (NCPC).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đăng Bình

Phụ lục I

MỘT SỐ CHỈ TIÊU ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 25/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn)

TT	Nội dung	Dự án nhà ở liền kề và nhà ở dạng biệt thự	Dự án nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền	Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp	Dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp)
I	**Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển**				
1	Chi phí kinh doanh (%)	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 2%	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 2%	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 2%; Chi phí quản lý, vận hành 20%	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 2%; Chi phí quản lý, vận hành 15%
2	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (%)	20%	20%	20%	20%
II	**Một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển**				
1	Tỷ lệ lấp đầy	Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng đều cho đến khi đạt mức tối đa là 100% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án	Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng đều cho đến khi đạt mức tối đa là 100% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án	Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 30%, các năm tiếp theo tăng đều cho đến khi đạt mức tối đa là 100% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án	Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng đều cho đến khi đạt mức tối đa là 100% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án
2	Tỷ lệ bán hàng	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, tổ chức 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			

Phụ lục II
CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT TRONG VIỆC XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 25/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn)

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

2. Mức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

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 số 71/2024/NĐ-CP ngày ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

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 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 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 cụt đâm vào: 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.

4. Tổ chức 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 đối với việc lựa chọn các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo từng mục đích sử dụng đất, đặc điểm và mục tiêu của từng dự án./.