|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2024/QĐ-UBND  **DỰ THẢO** | *Nam Định, ngày tháng năm 2024* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ**

**trên địa bàn tỉnh Nam Định**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

*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;*

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

*Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng năm 2024; Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số /BC-STP ngày tháng năm 2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Nam Định.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày… tháng … năm 2024.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***   - Như Điều 3;  - Văn phòng Chính phủ;  - Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp;  - Thường trực Tỉnh ủy;  - Thường trực HĐND tỉnh;  - Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;  - Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;  - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;  - Cổng TTĐT, Công báo tỉnh; - Các PVP UBND tỉnh;  - Lưu: VT, VP3, VP6. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **CHỦ TỊCH** |

|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY ban nhân dân**  **tỈnh nam định** | **CỘNG Hòa XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**QUY ĐỊNH**

**Một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Nam Định***(Ban hành kèm theo Quyết định số …./2024/QĐ-UBND  
ngày … tháng …. năm 2024 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Nam Định)*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Nam Định 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 27/6/2024 của Chính phủ.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng thẩm định giá đất.

2. Các tổ chức thực hiện định giá đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHI ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP**

**ĐỊNH GIÁ ĐẤT LÀM CĂN CỨ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ**

**Điều 3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất** *(Quy định tại Khoản 3 Điều 8 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024)*

**1. Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất**

Thửa đất cần định giá và các thửa đất, khu đất so sánh có sự khác biệt về vị trí theo Bảng giá đất: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với lợi thế thương mại *(bao gồm: khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế; giáo dục và đào tạo; thể dục thể thao, công viên, cây xanh, hồ, sông, khu vui chơi giải trí)* của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa **20%**.

**2. Về điều kiện giao thông**

a) 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, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa **15%**.

b) Kết cấu mặt đường: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống đối với kết cấu mặt đường của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa **10%**.

c)Số mặt đường tiếp giáp: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tối đa **10%** đối với thửa đất, khu đất tiếp giáp 02 mặt đường trở lên.

**3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống căn cứ các yếu tố hạ tầng tại thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa **10%**.

**4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất**

a) Diện tích: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về diện tích của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa **15%**.

b) Mặt tiền thửa đất:Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về mặt tiền của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa **15%**.

c) Chiều sâu thửa đất:Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về chiều sâu của thửa đất so sánh, khu đất với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa **15%**.

d) Hình thể thửa đất:Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với hình thể thửa đất, khu đất *(chéo méo hình đa giác)* của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa **10%**.

**5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về 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 *(nếu có)* thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa **10%**.

**6. Hiện trạng môi trường, an ninh**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống căn cứ các yếu tố môi trường, an ninh tại thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa **5%**.

**7. Một số yếu tố khác ảnh hưởng đến thửa đất cần định giá**

- Thửa đất cần định giá có mặt tiền hướng thẳng điểm cuối đường giao thông *(bị đường đâm - không bao gồm vỉa hè)* thì **mức** **giảm tối đa 10%** so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu, am thì **mức** **giảm tối đa 10%** so với thửa đất thông thường.

Đối với trường hợp sử dụng thửa đất so sánh tại đơn vị hành chính cấp huyện, cấp tỉnh khác thì mức độ chênh lệch giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh được điều chỉnh tăng thêm nhưng **không vượt quá 10% mỗi yếu tố**.

**Điều 4. Quy định một số chỉ tiêu làm căn cứ xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư** *(Quy định tại điểm đ Khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024)*

**1.** Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

a) Chi phí quảng cáo bán hàng: Tỷ lệ 1% tổng doanh thu.

b) Chi phí quản lý vận hành hàng năm: Tỷ lệ 10% doanh thu.

c) Chi phí quản lý vận hành bãi gửi xe: Tỷ lệ 5% doanh thu.

**2.** Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là: 14% của tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất.

**3.** Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ

**3.1.** Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

a) Đối với đất ở, đất xây dựng khu chung cư, nhà ở cao tầng

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Quy mô dự án/khu đất** | **Thời điểm bắt đầu bán hàng** | **Thời gian bán hàng** | **Tỷ lệ bán hàng**  (% lần lượt theo từng năm) |
| Dưới 10ha | Sau 12 tháng kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. | 2 năm | 50 - 50 |
| Từ 10ha đến dưới 20 ha | 3 năm | 40 - 30 - 30 |
| Từ 20 ha đến dưới 50ha | 4 năm | 30 - 30 - 20 - 20 |
| Từ 50ha trở lên | Giao cho tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ vào quy mô và tình hình thực tế đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định. | | |

b) Đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Quy mô dự án/khu đất** | **Thời điểm bắt đầu bán hàng** | **Thời gian bán hàng** | **Tỷ lệ bán hàng**  (% lần lượt theo từng năm) |
| Dưới 5ha | Sau 12 tháng kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. | 2 năm | 50 - 50 |
| Từ 5ha đến dưới 20 ha | 3 năm | 40 - 30 - 30 |
| Từ 20 ha đến dưới 50ha | 4 năm | 30 - 30 - 20 - 20 |
| Từ 50ha trở lên | Giao cho tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ vào quy mô và tình hình thực tế đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định. | | |

c) Đối với đất xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Quy mô dự án** | **Thời điểm bắt đầu bán hàng** | **Thời gian bán hàng** | **Tỷ lệ bán hàng**  **(% lần lượt theo từng năm)** |
| Dưới 75ha | Sau 12 tháng kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. | 3 năm | 30 - 40 - 30 |
| Từ 75ha đến dưới 150 ha | 4 năm | 20 - 30 - 30 - 20 |
| Từ 150 ha đến dưới 500ha | 5 năm | 20 - 20 - 20 - 20 -20 |
| Từ 500ha trở lên | 6 năm | 10 - 20 - 20 - 20 - 20 - 10 |

**3.2.** Tỷ lệ lấp đầy: Tính từ thời điểm dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và bắt đầu đi vào hoạt động theo quy định pháp luật.

- Các xã, phường thuộc thành phố Nam Định và thị trấn các huyện: Năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 70%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 80%.

- Các xã còn lại năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%.

- Đối với khu công nghiệp, cụm công nghiệp tỉ lệ lấp đầy là 100%.

**3.** Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ tiến độ đã được xác định trong các văn bản của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt 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 chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản nêu trên chưa quy định cụ thể tiến độ xây dựng, thì tiến độ xây dựng được xác định theo nguyên tắc chia đều tỉ lệ % theo số năm xây dựng.

**Điều 5. Tổ chức thực hiện**

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ các chỉ tiêu được UBND tỉnh quy định để tổ chức việc xác định phương án giá đất theo quy định.

2. Hội đồng thẩm định giá đất; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện theo quy định.

3. Tổ chức thực hiện 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 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 về kết quả tư vấn định giá đất theo quy định.

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 trống ...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. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Nam Định và các ngân hành thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh có trách nhiệm cung cấp thông tin bằng văn bản về lãi suất để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai.

8. 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.

9. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, các Sở, ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này.

10. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhận kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thực tế và quy định của pháp luật./.