Ký bởi: Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng
Cơ quan: Tỉnh Sóc Trăng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - hạnh phúc
Số: 36 /2025/QĐ-UBND	*Sóc Trăng, ngày 06 tháng 5 năm 2025*

HỎA TỐC

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính, 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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 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 chức tín dụng số 32/2024/QH15 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 Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sóc Trăng.

Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định quy định một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính, 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.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính, 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.

Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 17 tháng 5 năm 2025.

2. Đối với trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất theo phương án giá đất đã trình, không áp dụng Quy định tại Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thủ trưởng các Sở, ban ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, tỉnh Sóc Trăng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- TT. TU, TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT. UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Cổng TTĐT tỉnh;
- Trang TTĐT VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Vương Quốc Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Một số yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính, 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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 36 /2025/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng kinh doanh sản phẩm dịch vụ nhằm ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

2. Quy định tỷ lệ phần trăm (%) để tính chi phí kinh doanh, tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng nhằm ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

3. Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Chương II
QUY ĐỊNH CHI TIẾT

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

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

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: 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 thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì xác định theo quy định tại điểm a, điểm b, điểm c, điểm d khoản 1 Điều này.

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, biệt thự thấp tầng, khu dân cư, khu nhà ở, khu nhà ở kết hợp để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự xây dựng nhà ở

Quy mô Dự án/khu đất	**Thời điểm bắt đầu bán hàng**	**Thời gian bán hàng**	**Tỷ lệ bán hàng**
Dưới 10 ha	Từ năm thứ 02	02 năm	- Năm thứ nhất: 60% - Năm thứ hai: 40%
Từ 10 ha đến dưới 20 ha	Từ năm thứ 02	03 năm	- Năm thứ nhất: 40% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 30%
Từ 20 ha đến 50 ha	Từ năm thứ 02	04 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20%
Trên 50 ha	Từ năm thứ 02	05 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 20% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20% - Năm thứ năm: 10%

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích để ở kết hợp sử dụng hỗn hợp

Diện tích sàn xây dựng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng
Dưới 20.000 m^2	Từ năm thứ 02	02 năm	- Năm thứ nhất: 60% - Năm thứ hai: 40%
Từ 20.000 m^2 đến dưới 50.000 m^2	Từ năm thứ 02	03 năm	- Năm thứ nhất: 40% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 30%
Từ 50.000 m^2 đến 100.000 m^2	Từ năm thứ 02	04 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20%
Trên 100.000 m^2	Từ năm thứ 02	05 năm	- Năm thứ nhất: 20% - Năm thứ hai: 20% - Năm thứ ba: 30% - Năm thứ tư: 20% - Năm thứ năm: 10%

c) Đối với dự án đầu tư xây dựng văn phòng, thương mại, dịch vụ, kinh doanh để thuê và các loại hình dịch vụ khác

- Tỷ lệ lấp đầy (diện tích kinh doanh so với diện tích sàn xây dựng bao gồm tầng hầm) của dự án được tính bằng 75%.

- Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của diện tích kinh doanh kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng trong năm đầu tiên là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt 100% đến hết thời gian thực hiện dự án.

Quy mô Dự án/khu đất	Thời điểm bắt đầu bán hàng
Dưới 02 ha	Từ năm thứ 02
Từ 02 ha đến dưới 05 ha	Từ năm thứ 02
Từ 05 ha đến 10 ha	Từ năm thứ 02
Trên 10 ha	Từ năm thứ 02

d) Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Quy mô Dự án/khu đất	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng
Dưới 50 ha	Từ năm thứ 02	02 năm	- Năm thứ nhất: 60% - Năm thứ hai: 40%
Từ 50 ha đến dưới 100 ha	Từ năm thứ 02	03 năm	- Năm thứ nhất: 40% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 30%
Từ 100 ha đến 200 ha	Từ năm thứ 02	04 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20%
Trên 200 ha	Từ năm thứ 02	05 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 20% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20% - Năm thứ năm: 10%

2. Thời gian bán hàng được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng được tính trên diện tích kinh doanh.

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

4. Trường hợp dự án đầu tư theo mục đích quy định tại điểm a, điểm b, điểm d, khoản 1 Điều này mà có kết hợp mục đích văn phòng; thương mại, dịch vụ; kinh doanh thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

5. Đối với dự án đầu tư khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù (bao gồm đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp): Tổ chức thực hiện xác định giá đất (đơn vị tư vấn giá đất) đề xuất các yếu tố hình thành doanh thu phát triển ước tính trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét.

Điều 4. Quy định một số yếu tố hình thành chi phí phát triển ước tính khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

1. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: Bằng 01% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) áp dụng đối với các dự án được quy định tại điểm c, d khoản 3 Điều này.

2. Tỷ lệ % 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 15% trên tổng của chi phí quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

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 có xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đã được xác định theo 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 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 xây dựng, tiến độ xây dựng thì thực hiện như sau:

a) Đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, biệt thự thấp tầng, khu dân cư, khu nhà ở, khu nhà ở kết hợp để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tự xây dựng nhà ở

Quy mô Dự án/khu đất	**Thời gian xây dựng**	**Tiến độ xây dựng**
Dưới 10 ha	01 năm	- Năm thứ nhất: 100%
Từ 10 ha đến dưới 20 ha	02 năm	- Năm thứ nhất: 50% - Năm thứ hai: 50%
Từ 20 ha đến 50 ha	03 năm	- Năm thứ nhất: 40% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 30%
Trên 50 ha	04 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20%

b) Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích để ở kết hợp sử dụng hỗn hợp

Diện tích sàn xây dựng	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng
Dưới 20.000 m^2	02 năm	- Năm thứ nhất: 50% - Năm thứ hai: 50%
Từ 20.000 m^2 đến dưới 50.000 m^2	03 năm	- Năm thứ nhất: 40% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 30%
Từ 50.000 m^2 đến 100.000 m^2	04 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20%
Trên 100.000 m^2	05 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 20% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20% - Năm thứ năm: 10%

c) Đối với dự án đầu tư xây dựng văn phòng, thương mại, dịch vụ, kinh doanh để thuê và các loại hình dịch vụ khác

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng
Dưới 02 ha	02 năm	- Năm thứ nhất: 50% - Năm thứ hai: 50%
Từ 02 ha đến 05 ha	03 năm	- Năm thứ nhất: 40% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 30%
Từ trên 05 ha đến 10 ha	04 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20%
Trên 10 ha	05 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 10% - Năm thứ năm: 10%

d) Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Quy mô Dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng
Dưới 50 ha	02 năm	- Năm thứ nhất: 50% - Năm thứ hai: 50%
Từ 50 ha đến 100 ha	03 năm	- Năm thứ nhất: 40% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 30%
Từ trên 100 ha đến 200 ha	04 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20%
Trên 200 ha	05 năm	- Năm thứ nhất: 30% - Năm thứ hai: 20% - Năm thứ ba: 20% - Năm thứ tư: 20% - Năm thứ năm: 10%

4. Thời gian xây dựng được tính từ thời điểm Nhà nước bàn giao đất thực địa.

5. Đối với dự án đầu tư khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù (bao gồm đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp): Tổ chức thực hiện xác định giá đất (đơn vị tư vấn giá đất) đề xuất các yếu tố hình thành chi phí phát triển ước tính trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét.

Điều 5. 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 đối với đất phi nông nghiệp

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

Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên: 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 độ chênh lệch tối đa không quá 30%.

2. Điều kiện về giao thông

a) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp với dự án, khu đất, thửa đất.

Độ rộng đường càng lớn thì thuận lợi hơn đường nhỏ: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

b) Kết cấu mặt đường (đường nhựa, bê tông, trải đá cấp phối, đất) tiếp giáp với dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

c) Số mặt đường tiếp giáp (02 đường giao thông trở lên) của dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, hẻm): Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

a) Điều kiện cấp nước (gồm: Tốt, trung bình, kém): Mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

b) Điều kiện thoát nước (gồm: Tốt, trung bình, kém): Mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

c) Điều kiện cấp điện (gồm: Ổn định, trung bình, không ổn định): Mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

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

a) Diện tích thửa đất, khu đất xác định bằng diện tích trong hồ sơ địa chính: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

b) Chiều rộng mặt tiền được xác định bằng chiều rộng mặt tiếp giáp với đường, trường hợp thửa đất, khu đất có nhiều mặt tiếp giáp đường thì xác định theo chiều rộng mặt tiền tiếp giáp với đường lớn nhất: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

c) Chiều sâu thửa đất, khu đất được xác định từ mặt tiếp giáp đường đến điểm xa nhất của thửa đất, khu đất: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

d) Hình thể của thửa đất, khu đất được xác định gồm: Hình vuông vắn; hình không vuông vắn; hình nhiều góc, cạnh: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

đ) 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 độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

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

a) 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 độ chênh lệch tối đa không quá 15%.

b) 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 độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh

a) Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí, ô nhiễm nguồn nước, khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

b) Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

7. Thời hạn sử dụng đất

a) Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện dự án hoặc đất có thời hạn: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

b) Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): Không thực hiện điều chỉnh.

8. 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 độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

9. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Điều này được thực hiện 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 6. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố xác định tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm): Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

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): Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

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: Mức độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

5. 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 độ chênh lệch tối đa không quá 10%.

6. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này được thực hiện 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.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện theo quy định tại Quyết định này và các quy định khác có liên quan khi tổ chức thẩm định theo quy định.

2. Giám đốc các Sở Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quy định này theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước theo quy định.

3. 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 Quy định này và các quy định của pháp luật có liên quan.

4. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.