

Số: 94 /2024/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 18 tháng 11 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh; một số chỉ tiêu, tỷ lệ áp dụng trong xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Ninh Bình

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 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 71/2014/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 tại Tờ trình số 322/TTr-STNMT ngày 30/10/2024.

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung tại khoản 2, khoản 3 Điều 6 và 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 thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.
- Tổ chức có chức năng 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. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh**

#### **1. Đối với đất phi nông nghiệp**

##### **a) Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về 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 khu vui chơi giải trí của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố vị trí, địa điểm giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 30%.

##### **b) Điều kiện về giao thông**

Độ rộng mặt đường (bao gồm cả vỉa hè): Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về độ rộng mặt đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố độ rộng mặt đường giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 15%.

Kết cấu mặt đường: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với loại kết cấu mặt đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố kết cấu mặt đường giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 15%.

Mặt đường tiếp giáp: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với số mặt đường tiếp giáp của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố mặt đường tiếp giáp (tiếp giáp 02 mặt đường trở lên) giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 15%.

##### **c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với điều kiện của hệ thống cấp thoát nước, cấp điện giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố cấp thoát nước, cấp điện giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 30%.

##### **d) Diện tích, kích thước (mặt tiền, chiều sâu), hình thể của thửa đất, khu đất**

Diện tích thửa đất, khu đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về diện tích của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố diện tích giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 20%. Đối với dự án hoặc khu đất có nhiều lô đất với các diện tích, kích thước khác nhau thì chọn 01 lô đại diện có diện tích phổ biến nhất cho từng vị trí cụ thể để xác định giá đất, đề xuất tính toán cho các lô còn lại có diện tích tương đồng hoặc tương đối tương đồng.

Mặt tiền thửa đất, khu đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về mặt tiền của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố mặt tiền giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 20%.

Chiều sâu thửa đất, khu đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về chiều sâu của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố chiều sâu giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 20%.

Hình thể thửa đất, khu đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống đối với thửa đất có hình thể méo, chéo, nhiều góc, nhiều cạnh (không bao gồm lô đất có từ 02 cạnh tiếp giáp với đường giao thông trở lên) giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố hình thể tối đa không quá 10%.

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

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng tối đa không quá 20%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức độ điều kiện về môi trường, an ninh của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố môi trường, an ninh giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá tối đa không quá 20%.

g) Thời hạn sử dụng đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về thời hạn sử dụng đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch của yếu tố thời hạn sử dụng đất tối đa không quá 20%.

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 (thửa đất bị đường chọc; tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, từ đường; đường cụt...). Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

i) Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

## 2. Đối với đất nông nghiệp

### a) Năng suất cây trồng, vật nuôi

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (khoảng cách gần nhất đến nơi tiêu thụ sản phẩm)

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 30%.

c) 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).

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 30%.

d) Thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

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

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức độ chênh lệch tối đa không quá 20%.

**Điều 4. Một số chỉ tiêu, tỷ lệ áp dụng trong xác định giá đất theo phương pháp thặng dư**

1. Một số tỷ lệ trong ước tính doanh thu phát triển các thửa đất, khu đất

a) Thời gian bán hàng và thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ cho các nhóm 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):

Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: thời điểm bắt đầu bán hàng được tính từ sau năm kết thúc thời gian đầu tư xây dựng.

Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng cho các nhóm dự án:

Đối với trường hợp thửa đất, khu đất thực hiện dự án xây dựng khu dân cư, khu đô thị:

TT	Quy mô đất ở (ha)	Thời gian bán hàng (năm)	Tỷ lệ bán hàng
1	Dưới 01ha	01 năm	100%
2	Từ 01ha đến dưới 10ha	02 năm	Năm thứ nhất bán 50% Năm thứ hai bán 50%
3	Từ 10ha đến dưới 30ha	03 năm	Năm thứ nhất bán 30% Năm thứ hai bán 30% Năm thứ ba bán 40%
4	Từ 30ha đến dưới 50ha	04 năm	Năm thứ nhất bán 25% Năm thứ hai bán 25% Năm thứ ba bán 25% Năm thứ tư bán 25%
5	Từ 50ha trở lên	05 năm	Năm thứ nhất bán 20% Năm thứ hai bán 20% Năm thứ ba bán 20% Năm thứ tư bán 20% Năm thứ năm bán 20%

Đối với trường hợp thửa đất, khu đất thực hiện dự án thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, dịch vụ lưu trú (hoạt động cho thuê văn phòng, cho thuê sàn thương mại dịch vụ, cho thuê căn hộ, kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng) và các dự án phi nông nghiệp: xác định theo thời hạn được giao đất, cho thuê đất, thời hạn hoạt động của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, quy định.

Đối với trường hợp thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng trong khu, cụm công nghiệp, kho xưởng, bến bãi, trông giữ xe: xác định theo thời hạn thuê đất, thời hạn thực hiện dự án được quy định trong quyết định thành lập khu, cụm công nghiệp, trong các văn bản pháp luật có liên quan của dự án.

**b) Tỷ lệ lấp đầy:**

Đối với trường hợp kinh doanh văn phòng, thương mại, dịch vụ: 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 80% đối với địa bàn thành phố và 70% đối với địa bàn các huyện thì giữ tỷ lệ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với trường hợp kinh doanh dịch vụ khách sạn, dịch vụ lưu trú: 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% đối với địa bàn thành phố và 60% đối với địa bàn các huyện thì giữ tỷ lệ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với trường hợp kinh doanh kho xưởng, bến bãi, hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, trông giữ xe: 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 100% thì giữ tỷ lệ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

**2. Một số tỷ lệ trong ước tính chi phí phát triển các thửa đất, khu đất**

a) Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng cho các nhóm 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):

Đối với trường hợp thửa đất, khu đất thực hiện dự án xây dựng khu dân cư, khu đô thị:

<b>TT</b>	<b>Quy mô đất ở (ha)</b>	<b>Thời gian xây dựng (năm)</b>	<b>Tiến độ xây dựng</b>
1	Dưới 05ha	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 01 năm	100%
		Xây dựng nhà ở, công trình trên đất: 01 năm	100%
2	Từ 05ha đến dưới 10ha	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 01 năm	100%
		Xây dựng nhà ở, công trình trên đất: 02 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%

3	Từ 10ha đến dưới 30ha	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 02 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%
		Xây dựng nhà ở, công trình trên đất: 02 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%
4	Từ 30ha trở lên	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 02 năm	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%
		Xây dựng nhà ở, công trình trên đất: 03 năm	Năm thứ nhất 30% Năm thứ hai 30% Năm thứ ba 40%

Đối với trường hợp thửa đất, khu đất thực hiện dự án thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:

TT	Quy mô tầng cao	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng
1	Dưới 10 tầng	01	100%
2	Từ 10 tầng đến dưới 15 tầng	02	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%
3	Từ 15 tầng đến dưới 20 tầng	03	Năm thứ nhất 35% Năm thứ hai 35% Năm thứ ba 30%
4	Từ 20 tầng trở lên	04	Năm thứ nhất 25% Năm thứ hai 25% Năm thứ ba 25% Năm thứ tư 25%

Đối với trường hợp kinh doanh kho xưởng, bến bãi, hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, trồng giữ xe:

TT	Quy mô (ha)	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng
1	Dưới 10ha	01	100%
2	Từ 10ha đến dưới 50ha	02	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%
3	Từ 50ha đến dưới 100ha	03	Năm thứ nhất 40% Năm thứ hai 30% Năm thứ ba 20%
4	Từ 100ha đến dưới 300ha	04	Năm thứ nhất 25% Năm thứ hai 25% Năm thứ ba 25% Năm thứ tư 25%

5	Từ 300ha trở lên	05	Năm thứ nhất 20% Năm thứ hai 20% Năm thứ ba 20% Năm thứ tư 20% Năm thứ năm 20%
---	------------------	----	--

Đối với trường hợp thửa đất, khu đất thực hiện dự án phi nông nghiệp (trừ các dự án xây dựng khu dân cư, khu đô thị, dự án thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng, kho xưởng, bến bãi, hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, trồng giữ xe):

TT	Quy mô (ha)	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng
	Dưới 5ha	01	100%
1	Từ 05ha đến dưới 10ha	1,5	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%
2	Từ 10ha đến dưới 30ha	02	Năm thứ nhất 50% Năm thứ hai 50%
4	Từ 30ha đến dưới 50ha	03	Năm thứ nhất 30% Năm thứ hai 30% Năm thứ ba 40%
5	Từ 50ha trở lên	04	Năm thứ nhất 25% Năm thứ hai 25% Năm thứ ba 25% Năm thứ tư 25%

b) Chi phí kinh doanh:

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 0,5% doanh thu trước thuế;

Chi phí quản lý vận hành: bằng 10% doanh thu trước thuế

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư: bằng 14% nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất.

### **Điều 5. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định có hiệu lực từ ngày 01 tháng 12 năm 2024.

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh khó khăn vướng mắc, các tổ chức, cá nhân và cơ quan có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chỉnh sửa, bổ sung cho phù hợp.

## **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *La*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 6;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu VT, các VP:2,3,4,5.

TrH\_VP5\_QDUB

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



*Trần Song Tùng*  
**Trần Song Tùng**