

QUY ĐỊNH
Về việc quy định chi tiết một số chỉ tiêu để áp dụng cho các phương pháp
định giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp
(Kèm theo Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 5 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định chi tiết một số chỉ tiêu để áp dụng cho các phương pháp định giá đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại 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.

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 trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.
- Tổ chức, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II
QUY ĐỊNH CHI TIẾT

Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm dịch vụ để ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư

1. Tỷ lệ lấp đầy

Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ mục đích, loại hình dự án đề xuất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê, khu chung cư và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt): được tính bắt đầu năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 40% và mỗi năm tăng 10% đến khi đạt mức tối đa 80%.

b) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất sử dụng vào mục đích khách sạn: căn cứ công suất sử dụng phòng khách sạn (trong điều kiện bình thường): được tính bắt đầu năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là

50% và mỗi năm tăng 10% đến khi đạt mức tối đa 80% đối với khách sạn dưới 4 sao, 70 % đối với khách sạn trên 4 sao.

2. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm dịch vụ (Đối với 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, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng):

Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm đề đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định (*Kèm Phụ lục*).

Số năm bán hàng của dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ. Trường hợp thời gian bán hàng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian bán hàng đối với khoảng thời gian này.

Điều 4. Tỷ lệ phần trăm (%) để xác định chi phí kinh doanh; 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 để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư

1. Tỷ lệ phần trăm (%) để xác định chi phí kinh doanh gồm:

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 3% trên doanh thu.

b) Chi phí quản lý, vận hành (chi phí điện, nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý): 2% trên doanh thu.

c) Đối với các dự án khách sạn, y tế, giáo dục, thể thao, khu công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc dự án có tính đặc thù thì Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất các yếu tố chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý, vận hành và các chi phí khác theo quy định của pháp luật (nếu có) mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

2. Tỷ lệ phần trăm (%) 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: 14,5%.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng (Đối với 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):

Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo thông số tại Phụ lục đính kèm 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 (*Kèm Phụ lục*).

Số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng thời gian

không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này.

Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng 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

1. Đối với đất phi nông nghiệp:

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 giao thông chính (theo vị trí, hiện trạng của dự án, khu đất, thửa đất). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 15%.

b) Điều kiện về giao thông

Loại đường (kết cấu đường nhựa, đan, 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 10%.

Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của dự án, khu đất, thửa đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

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 5%.

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 đất (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 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. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): không 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 bao gồm: Danh lam thắng cảnh; Đền, chùa, miếu, công trình tín ngưỡng khác; Làng nghề truyền thống; Nghĩa trang, nghĩa địa và yếu tố phong thủy khác. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

2. Đối với đất nông nghiệp:

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 10%.

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). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

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 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.

Trường hợp quy định mức điều chỉnh chênh lệch các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa phù hợp mức tương đồng nhất định giữa tài sản định giá và tài sản so sánh, Tổ chức tư vấn định giá đất xác định giá 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. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng không quá 25%. Đồng thời giá của thửa đất cần định giá đã xác định phải đảm bảo chênh lệch với từng giá ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Các Sở, Ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Chi cục Thuế khu vực XIX, Ban Quản lý Khu kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã 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.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét./.