

Số: /2024/QĐ-UBND Lạng Sơn, ngày tháng 5 năm 2024

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định cụ thể một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (gọi tắt Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024);

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày...5/2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định cụ thể các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

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

- 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. Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu**

## **1. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng**

### **1.1. Đối với dự án phân lô bán nền, nhà phố liên kề, biệt thự:**

#### **1.1.1. Dự án có quy mô sử dụng đất dưới 05 ha:**

- Thời gian bán hàng (thời gian bán hết đất phân lô bán nền, nhà phố liên kề, biệt thự): 01 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng: kể từ đầu năm thứ 1 đến hết năm thứ 1;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 100%.

#### **1.1.2. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 05 ha đến dưới 10 ha:**

- Thời gian bán hàng (thời gian bán hết đất phân lô bán nền, nhà phố liên kề, biệt thự): 02 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng: kể từ đầu năm thứ 1 đến hết năm thứ 2;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

#### **1.1.3. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 20 ha:**

- Thời gian bán hàng (thời gian bán hết đất phân lô bán nền, nhà phố liên kề, biệt thự): 03 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng: kể từ đầu năm thứ 1 đến hết năm thứ 3;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 35%; năm thứ 2: 35%; năm thứ 3: 30%.

#### **1.1.4. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 30 ha:**

- Thời gian bán hàng (thời gian bán hết đất phân lô bán nền, nhà phố liên kề, biệt thự): 04 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng: kể từ đầu năm thứ 1 đến hết năm thứ 4;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 25%; năm thứ 2: 25%; năm thứ 3: 25%; năm thứ 4: 25%.

#### **1.1.5. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 30 ha đến dưới 40 ha:**

- Thời gian bán hàng (thời gian bán hết đất phân lô bán nền, nhà phố liên kề, biệt thự): 05 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng: kể từ đầu năm thứ 1 đến hết năm thứ 5;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

#### **1.1.6. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 40 ha đến 50 ha:**

- Thời gian bán hàng (thời gian bán hết đất phân lô bán nền, nhà phố liên kề, biệt thự): 06 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng: kể từ đầu năm thứ 1 đến hết năm thứ 6;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 17%; năm thứ 2: 17%; năm thứ 3: 17%; năm thứ 4: 17%; năm thứ 5: 17%; năm thứ 6: 15%.

**1.1.7. Dự án có quy mô sử dụng đất trên 50 ha trở lên:**

- Thời gian bán hàng (thời gian bán hết đất phân lô bán nền, nhà phố liên kề, biệt thự): 07 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng: kể từ đầu năm thứ 1 đến hết năm thứ 7;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 15%; năm thứ 2: 15%; năm thứ 3: 15%; năm thứ 4: 15%; năm thứ 5: 15%; năm thứ 6: 15%; năm thứ 7: 10%.

**1.2. Đối với dự án căn hộ chung cư:**

**1.2.1. Dự án có quy mô tầng cao dưới 15 tầng:**

- Thời gian bán hàng (thời gian bán hết căn hộ dự án): 02 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng: kể từ đầu năm thứ 1 đến hết năm thứ 2;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

**1.2.2. Dự án có quy mô tầng cao từ 15 tầng đến dưới 30 tầng:**

- Thời gian bán hàng (thời gian bán hết căn hộ dự án): 03 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng: kể từ đầu năm thứ 1 đến hết năm thứ 3;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 40%.

**1.2.3. Dự án có quy mô tầng cao từ 30 tầng trở lên:**

- Thời gian bán hàng (thời gian bán hết căn hộ dự án): 04 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng: kể từ đầu năm thứ 2 đến hết năm thứ 4;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 35%; năm thứ 3: 35%; năm thứ 4: 30%.

**1.3. Đối với dự án thương mại dịch vụ; văn phòng; khách sạn; dịch vụ lưu trú; kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp; trồng giữ xe:**

- Thời gian bán hàng (thời gian kinh doanh cho thuê):

+ Đối với dự án kinh doanh 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: thời gian bán hàng được xác định theo thời hạn được giao đất, cho thuê đất, thời gian hoạt động của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, quy định.

+ Đối với dự án đầu tư xây dựng trong các khu, cụm công nghiệp: thời gian bán hàng được 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 hợp đồng thuê đất, trong các văn bản pháp luật liên quan dự án.

- Thời điểm bắt đầu bán hàng (thời điểm bắt đầu kinh doanh, cho thuê):

+ Đối với loại hình kinh doanh 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; dịch vụ tầng hầm, trồng giữ xe: kể từ sau năm kết thúc thời gian xây dựng và hoàn thiện công trình.

+ Đối với loại hình kinh doanh cho thuê lại đất đã đầu tư hạ tầng; cho thuê nhà xưởng trong các khu, cụm công nghiệp: kể từ sau năm kết thúc đầu tư xây dựng, và kết thúc theo tiến độ thực hiện dự án đã được quy định trong quyết định thành lập khu, cụm công nghiệp, trong hợp đồng thuê đất, trong các văn bản pháp luật liên quan dự án.

## **2. Tỷ lệ lấp đầy**

### **2.1. Tỷ lệ lấp đầy đối với diện tích sàn căn hộ chung cư (diện tích sàn kinh doanh căn hộ chung cư):**

Căn cứ số liệu trên quy hoạch xây dựng chi tiết, thiết kế cơ sở hoặc giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thẩm định để xác định diện tích sàn kinh doanh. Trường hợp chưa quy định cụ thể hoặc không xác định được diện tích sàn kinh doanh trên diện tích sàn xây dựng thì sử dụng tỷ lệ như sau: bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

### **2.2. Tỷ lệ lấp đầy đối với diện tích sàn văn phòng; thương mại dịch vụ; khách sạn; dịch vụ lưu trú; kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp; trông giữ xe (diện tích sàn kinh doanh văn phòng; thương mại dịch vụ; khách sạn; dịch vụ lưu trú; kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp; trông giữ xe):**

Căn cứ số liệu trên quy hoạch xây dựng chi tiết, thiết kế cơ sở hoặc giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thẩm định để xác định diện tích sàn kinh doanh. Trường hợp chưa quy định cụ thể hoặc không xác định được diện tích sàn kinh doanh trên diện tích sàn xây dựng thì sử dụng tỷ lệ như sau:

- Diện tích sàn kinh doanh thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn: bằng 65% diện tích sàn xây dựng.

- Diện tích sàn kinh doanh kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp: bằng 90% diện tích sàn xây dựng.

- Diện tích trông giữ xe:

+ Đối với diện tích sàn kinh doanh trông giữ xe trong các tòa hỗn hợp cao tầng: căn cứ số liệu trên quy hoạch xây dựng chi tiết, thiết kế cơ sở hoặc giấy phép xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thẩm định để xác định diện tích sàn kinh doanh trông giữ xe. Trường hợp chưa quy định cụ thể hoặc không xác định được diện tích sàn kinh doanh trông giữ xe trên diện tích sàn xây dựng thì sử dụng tỷ lệ như sau: bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

+ Đối với diện tích sàn kinh doanh trông giữ xe tại các bãi đỗ xe ngoài trời hoặc có mái che tính bằng 80% diện tích sàn xây dựng.

### **2.3. Công suất khai thác sàn kinh doanh văn phòng; thương mại dịch vụ; khách sạn; dịch vụ lưu trú; kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong khu - cụm công nghiệp; trông giữ xe.**

**2.3.1.** Đối với loại hình kinh doanh cho thuê văn phòng; cho thuê sàn thương mại dịch vụ; cho thuê căn hộ có công suất khai thác như sau:

- Khu vực thành phố Lạng Sơn, thị trấn Cao Lộc và thị trấn Đồng Đăng: từ 50% đến tối đa 80%.
- Khu vực thuộc các thị trấn còn lại trên địa bàn tỉnh: từ 40% đến tối đa 70%.
- Khu vực còn lại: từ 30% đến tối đa 60%.

Trường hợp công suất khai thác thấp hơn 50% đối với khu vực thành phố Lạng Sơn, thị trấn Cao Lộc và thị trấn Đồng Đăng; thấp hơn 40% đối với khu vực thuộc các thị trấn còn lại trên địa bàn tỉnh; thấp hơn 30% đối với khu vực còn lại; trường hợp đối với dự án có vị trí lợi thế đặc biệt công suất khai thác cao hơn mức quy định tối đa trên, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

**2.3.2.** Đối với loại hình kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng có công suất khai thác như sau:

- Khu vực thành phố Lạng Sơn, thị trấn Cao Lộc và thị trấn Đồng Đăng: từ 50% đến tối đa 75%
- Khu vực còn lại: từ 40% đến tối đa 65%

Trường hợp công suất khai thác thấp hơn 50% đối với khu vực thành phố Lạng Sơn, thị trấn Cao Lộc và thị trấn Đồng Đăng; thấp hơn 40% đối với khu vực còn lại, và trường hợp đối với dự án có vị trí lợi thế đặc biệt công suất khai thác cao hơn mức quy định tối đa trên, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

**2.3.3.** Đối với loại hình kinh doanh cho thuê kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong các khu, cụm công nghiệp có công suất khai thác như sau:

Địa bàn các phường thuộc thành phố Lạng Sơn và các thị trấn thuộc các huyện: Công suất khai thác từ 50% đến tối đa 90%. Các xã còn lại: công suất khai thác từ 40% đến tối đa 80%. Trường hợp công suất khai thác thấp hơn 50% đối với đất thuê tại các phường, thị trấn; thấp hơn 40% đối với đất thuê tại các xã, và trường hợp đối với dự án có vị trí lợi thế đặc biệt công suất khai thác cao hơn mức quy định tối đa trên, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

**2.3.4.** Đối với loại hình kinh doanh dịch vụ tàng hầm, trông giữ xe công suất khai thác như sau:

- Đối với công suất khai thác của dịch vụ trông giữ xe đối với bãi đỗ xe được quy hoạch gửi xe theo lượt: Địa bàn các phường thuộc địa phận thành phố Lạng Sơn và thị trấn Đồng Đăng, thị trấn Cao Lộc trông giữ xe 03 lượt/ngày đêm; các thị trấn thuộc các huyện 02 lượt/ngày đêm; địa bàn các xã còn lại 01 lượt/ngày đêm.

- Đối với công suất khai thác của dịch vụ trông giữ xe đối với bãi đỗ xe được quy hoạch gửi xe theo tháng: khu vực thành phố Lạng Sơn, thị trấn Đồng Đăng, thị trấn Cao Lộc: từ 50% đến tối đa 80%; khu vực thuộc các thị trấn còn lại trên địa bàn tỉnh: từ 40% đến tối đa 70%; khu vực còn lại: từ 30% đến tối đa 60%.

- Trường hợp công suất khai thác thấp hơn 50% đối với khu vực thành phố Lạng Sơn, thị trấn Đồng Đăng, thị trấn Cao Lộc; thấp hơn 40% đối với khu vực thuộc các thị trấn còn lại trên địa bàn tỉnh; thấp hơn 30% đối với khu vực còn lại, và trường hợp đối với các bãi đỗ xe có vị trí lợi thế đặc biệt công suất khai thác cao hơn mức quy định tối đa trên, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

- Đối với công suất khai thác của dịch vụ tầng hầm của tòa nhà cao tầng, xác định dựa vào quy định tiêu chuẩn chỗ để xe đối với công trình chung cư, công trình TMDV, số giường khách sạn, mật độ dân cư, tầng cao công trình, diện tích sàn kinh doanh và diện tích tầng hầm, không phân chia theo khu vực, vị trí của dự án. Đơn vị tư vấn xác định giá đất đề xuất tỷ lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

#### **Điều 4. Quy định các yếu tố liên quan đến chi phí phát triển.**

##### **1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng**

##### **1.1. Đối với dự án phân lô bán nền**

##### **1.1.1. Dự án có quy mô sử dụng đất dưới 10 ha:**

- Thời gian thi công hạ tầng kỹ thuật (thời gian hoàn thành hạ tầng kỹ thuật): 01 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 100%.

##### **1.1.2. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 10ha đến dưới 20ha:**

- Thời gian thi công hạ tầng kỹ thuật (thời gian hoàn thành hạ tầng kỹ thuật): 02 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

##### **1.1.3. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 30 ha:**

- Thời gian thi công hạ tầng kỹ thuật (thời gian hoàn thành hạ tầng kỹ thuật): 03 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 35%; năm thứ 2: 35%; năm thứ 3: 30%.

##### **1.1.4. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 30 ha đến dưới 40 ha:**

- Thời gian thi công hạ tầng kỹ thuật (thời gian hoàn thành hạ tầng kỹ thuật): 04 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 25%; năm thứ 2: 25%; năm thứ 3: 25%; năm thứ 4: 25%.

**1.1.5. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 40 ha đến 50 ha:**

- Thời gian thi công hạ tầng kỹ thuật (thời gian hoàn thành hạ tầng kỹ thuật): 05 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

**1.1.6. Dự án có quy mô sử dụng đất trên 50 ha trở lên:**

- Thời gian thi công hạ tầng kỹ thuật (thời gian hoàn thành hạ tầng kỹ thuật): 06 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10%.

**1.2. Đối với dự án xây dựng nhà liên kế, biệt thự:**

Đối với dự án xây dựng nhà liên kế, biệt thự thời gian hoàn thành dự án bao gồm thời gian và tiến độ hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình nhà liên kế, nhà biệt thự gắn liền với đất của toàn bộ dự án.

**1.2.1. Dự án có quy mô sử dụng đất dưới 05ha:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành dự án): 01 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 100%.

**1.2.2. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 05ha đến dưới 10ha:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành dự án): 02 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

**1.2.3. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 10ha đến dưới 20ha:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành dự án): 03 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 35%; năm thứ 2: 35%; năm thứ 3: 30%.

**1.2.4. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha đến dưới 30ha:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành dự án): 04 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 25%; năm thứ 2: 25%; năm thứ 3: 25%; năm thứ 4: 25%.

**1.2.5. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 30ha đến dưới 40ha:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành dự án): 05 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

**1.2.6. Dự án có quy mô sử dụng đất từ 40ha đến 50ha:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành dự án): 06 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 17%; năm thứ 2: 17%; năm thứ 3: 17%; năm thứ 4: 17%; năm thứ 5: 17%; năm thứ 6: 15%.

**1.2.7. Dự án có quy mô sử dụng đất trên 50ha trở lên:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành dự án): 07 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 15%; năm thứ 2: 15%; năm thứ 3: 15%; năm thứ 4: 15%; năm thứ 5: 15%; năm thứ 6: 15%; năm thứ 7: 10%.

**1.3. Đối với dự án xây dựng các tòa nhà chung cư, hỗn hợp cao tầng:****1.3.1. Dự án có quy mô tầng cao dưới 15 tầng:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành công trình): 01 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 100%.

**1.3.2. Dự án có quy mô tầng cao từ 15 tầng đến dưới 30 tầng:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành công trình): 02 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

**1.3.3. Dự án có quy mô tầng cao từ 30 tầng trở lên:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành công trình): 03 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 35%; năm thứ 2: 35%; năm thứ 3: 30%.

**1.4. Đối với công trình thương mại dịch vụ; văn phòng; khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:**

Thời gian hoàn thành dự án bao gồm thời gian và tiến độ hoàn thành xây thô, hoàn thiện và lắp đặt thiết bị hoàn chỉnh:

**1.4.1. Dự án có quy mô tầng cao dưới 10 tầng:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành công trình): 01 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 100%.

**1.4.2. Dự án có quy mô tầng cao từ 10 tầng đến dưới 15 tầng:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành công trình): 02 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

**1.4.3. Dự án có quy mô tầng cao từ 15 tầng đến dưới 30 tầng:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành công trình): 03 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 35%; năm thứ 2: 35%; năm thứ 3: 30%.

**1.4.4. Dự án có quy mô tầng cao từ 30 tầng trở lên:**

- Thời gian xây dựng (thời gian hoàn thành công trình): 04 năm.
- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 25%; năm thứ 2: 25%; năm thứ 3: 25%; năm thứ 4: 25%.

**2. Chi phí quảng cáo, bán hàng**

- Đối với loại hình kinh doanh theo hình thức phân lô bán nền; xây dựng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất; bán căn hộ ở; kinh doanh cho thuê sàn



thương mại dịch vụ; cho thuê văn phòng, cho thuê căn hộ, dịch vụ trông giữ xe, cho thuê kho xưởng; cho thuê bến bãi; cho thuê lại đất có hạ tầng; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng.

- Chi phí quảng cáo, bán hàng: bằng 1% trên tổng doanh thu phát triển quy về hiện tại của dự án.

### **3. Chi phí quản lý vận hành**

**3.1. Đối với loại hình kinh doanh kinh doanh cho thuê sàn thương mại dịch vụ; cho thuê văn phòng, cho thuê căn hộ, dịch vụ trông giữ xe, cho thuê kho xưởng; cho thuê bến bãi; cho thuê lại đất có hạ tầng:**

Chi phí quản lý vận hành bằng 15% trên doanh thu cho thuê hàng năm (doanh thu phát triển).

**3.2. Đối với loại hình kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:**

Chi phí quản lý vận hành (bao gồm: chi phí bộ phận, chi phí hoạt động, chi phí khấu hao tài sản, chi phí dụng cụ thiết bị, chi phí nguyên vật liệu, và một số chi phí hợp lệ khác): đơn vị xác định giá đất khảo sát tại các khách sạn, cơ sở kinh doanh dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng trên địa bàn tỉnh và đề xuất tỷ lệ phù hợp với loại hình kinh doanh, cấp hạng (tiêu chuẩn 5 sao, tiêu chuẩn 4 sao, tiêu chuẩn 3 sao, < 3 sao), quy mô đầu tư, lợi thế của dự án làm cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

### **4. Lợi nhuận của nhà đầu tư:**

Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 15% trên chi phí đầu tư xây dựng quy về hiện tại.

### **5. Một số quy định khác**

- Đối với các lô đất có vị trí thuận lợi:

+ Các lô đất có vị trí góc tiếp giáp 2 mặt đường, đơn giá tăng 15% so với các lô đất tiếp giáp 1 mặt đường.

+ Các lô đất có vị trí góc tiếp giáp 3 mặt đường, đơn giá tăng 20% so với các lô đất tiếp giáp 1 mặt đường.

+ Các lô đất có 1 mặt đường trước và 1 mặt đường sau, đơn giá tăng 10% so với các lô đất tiếp giáp 1 mặt đường.

+ Các lô đất có 1 mặt đường và 1 mặt thoáng hoặc có 1 mặt đường và 2 mặt thoáng (mà không phải là lô góc), đơn giá tăng 5% so với các lô đất tiếp giáp 1 mặt đường.

### **Điều 5. Tổ chức thực hiện**

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ các chỉ tiêu quy định tại Quyết định này để thực hiện xây dựng phương án giá đất theo quy định.

2. Cơ quan Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất) chủ trì, phối hợp với các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện theo quy định.

3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định.

### **Điều 6. Hiệu lực thi hành và quy định chuyển tiếp**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày.....tháng 6 năm 2024;

2. Đối với các dự án đã có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của cơ quan có thẩm quyền trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã phê duyệt, không áp dụng quy định tại Quyết định này.

**Điều 7.** 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, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, 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 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ 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;
- Công TTĐT, Công báo tỉnh, Báo Lạng Sơn;
- Các PVP UBND tỉnh, Phòng TH, TT Thông tin;
- Lưu: VT, KT<sub>(NTA)</sub>.

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

**Đoàn Thanh Sơn**