

Số: 21 /2024/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 30 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Đất đai số 31/2024/QH15, 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 Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 436/TTr-TNMT ngày 29/8/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết một số Điểm, Khoản, Điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, bao gồm:

1. Điểm đ, Khoản 2 Điều 6 về thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng.

2. Điểm đ Khoản 3 Điều 6 về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % 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.

3. Khoản 3 Điều 8 về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện 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 Bắc Giang.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 3. Thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

Trường hợp thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được quy định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án thì thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thực hiện theo các văn bản đã nêu trên.

Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không quy định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để ước tính doanh thu phát triển của dự án thì quy định như sau:

1. Đối với dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở

a) Thời gian bán hàng (n)

Đối với dự án phân lô bán nền, không xây dựng nhà ở riêng lẻ: quy mô sử dụng đất dưới 10 ha: $n = 01$ năm; quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 20 ha: $n = 02$ năm; quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 30 ha: $n = 03$ năm; quy mô sử dụng đất từ 30 ha đến dưới 40 ha: $n = 04$ năm; quy mô sử dụng đất từ 40 ha trở lên: $n = 05$ năm.

Đối với dự án có xây dựng nhà ở riêng lẻ: quy mô sử dụng đất dưới 10 ha: $n = 02$ năm; quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 20 ha: $n = 03$ năm; quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 30 ha: $n = 04$ năm; quy mô sử dụng đất từ 30 ha đến dưới 40 ha: $n = 05$ năm; quy mô sử dụng đất từ 40 ha trở lên: $n = 06$ năm.

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: từ năm thứ nhất của dự án.

c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: được phân bổ đều trong các năm bán hàng.

2. Đối với dự án 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

a) Thời gian bán hàng (n)

Đối với dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư dưới 20.000m²: n = 02 năm; dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư từ 20.000m² đến dưới 70.000m²: n = 03 năm; dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư từ 70.000m² đến dưới 150.000m²: n = 04 năm; dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư từ 150.000m² đến 300.000m²: n = 05 năm; dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư trên 300.000m²: n = 06 năm.

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: từ năm thứ nhất của dự án.

c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: được phân bổ đều trong các năm bán hàng.

3. Đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất.

a) Thời gian bán hàng (n) được tính bằng thời hạn giao đất (N) trừ số năm xây dựng (m).

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được tính từ sau năm kết thúc thời gian xây dựng và hoàn thiện công trình.

c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy của diện tích kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được quy định như sau:

Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy năm đầu phát sinh doanh thu: địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên bắt đầu phát sinh doanh thu là 50% cho đến tối đa 80%; Khu vực còn lại bắt đầu phát sinh doanh thu là 30% đến tối đa 70%. Tỷ lệ lấp đầy tăng 10%/năm đối với các dự án thuộc địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên; tăng 5% /năm đối với các khu vực còn lại, cho đến khi đạt mức tối đa thì giữ tỷ lệ ổn định này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ trông giữ xe đối với bãi đỗ xe được quy hoạch gửi xe theo lượt: địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên 03 lượt/ngày đêm; các khu vực còn lại 02 lượt/ngày đêm.

Tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ trông giữ xe đối với bãi đỗ xe được quy hoạch gửi xe theo tháng: địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên bắt đầu phát sinh doanh thu là 50% cho đến tối đa 90%; Khu vực thuộc các

thị trấn thuộc các huyện bắt đầu phát sinh doanh thu là 40% đến tối đa 80%; Khu vực còn lại bắt đầu phát sinh doanh thu là 30% đến tối đa 70%.

4. Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất

a) Áp dụng đối với sản phẩm kinh doanh là cho thuê lại đất có hạ tầng

Thời gian bán hàng (n) thực hiện theo quy mô diện tích cho thuê đất của dự án. Dự án có quy mô dưới 75 ha: n = 03 năm; Dự án có quy mô từ 75 ha đến dưới 100 ha: n = 04 năm; Dự án có quy mô từ 100 ha đến dưới 150 ha: n = 05 năm; Dự án có quy mô từ trên 150 ha đến 200 ha: n = 06 năm; Dự án có quy mô trên 200 ha: n = 07 năm.

Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: từ năm thứ nhất của dự án.

Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: phân bổ đều trong các năm bán hàng.

b) Áp dụng cho các sản phẩm kinh doanh là dịch vụ sử dụng hạ tầng

Thời gian bán hàng (n) được tính bằng thời hạn giao đất (N) trừ số năm xây dựng (m).

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

Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy được quy định như sau: tỷ lệ lấp đầy năm đầu phát sinh doanh thu: bắt đầu phát sinh doanh thu là 30% cho đến tối đa 100%; tỷ lệ lấp đầy tăng 10% /năm cho đến khi đạt mức tối đa thì giữ tỷ lệ ổn định này cho đến hết thời gian thực hiện dự án.

5. Trường hợp dự án tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều quyết định thì thực hiện theo Khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, trong đó thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển được tính theo diện tích từng Quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 4. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % 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

Trường hợp thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được quy định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án thì thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thực hiện theo các văn bản đã nêu trên.

Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính chi phí phát triển của dự án thì áp dụng như sau:

1. Thời gian xây dựng (m), tiến độ xây dựng

Thời điểm bắt đầu xây dựng được tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

a) Dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở

Đối với dự án phân lô bán nền, không xây dựng nhà ở riêng lẻ: quy mô sử dụng đất dưới 10ha: $m = 01$ năm; quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 20 ha: $m = 02$ năm; quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 30 ha: $m = 03$ năm; quy mô sử dụng đất từ 30 ha đến dưới 40 ha: $m = 04$ năm; quy mô sử dụng đất từ 40 ha trở lên: $m = 05$ năm.

Đối với dự án có xây dựng nhà ở riêng lẻ: quy mô sử dụng đất dưới 10ha: $m = 02$ năm; quy mô sử dụng đất từ 10 ha đến dưới 20 ha: $m = 03$ năm; quy mô sử dụng đất từ 20 ha đến dưới 30 ha: $m = 04$ năm; quy mô sử dụng đất từ 30 ha đến dưới 40 ha: $m = 05$ năm; quy mô sử dụng đất từ 40 ha trở lên: $m = 06$ năm.

Tiến độ xây dựng: phân bổ đều trong các năm xây dựng.

b) Đối với dự án 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; dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất.

Thời gian xây dựng thực hiện theo quy mô diện tích sàn xây dựng của công trình. Đối với dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 20.000m²: $m = 01$ năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 20.000m² đến dưới 70.000m²: $m = 02$ năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 70.000m² đến dưới 150.000m²: $m = 03$ năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 150.000m² đến 300.000m²: $m = 04$ năm; dự án có diện tích sàn xây dựng trên 300.000m²: $m = 05$ năm.

Tiến độ xây dựng: Phân bổ đều trong các năm xây dựng.

c) Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất.

Dự án có quy mô dưới 75 ha: $m = 02$ năm; quy mô từ 75 ha đến dưới 100 ha: $m = 03$ năm; quy mô từ 100 ha đến dưới 150 ha: $m = 04$ năm; quy mô từ trên 150 ha đến 200 ha: $m = 05$ năm; quy mô trên 200 ha: $m = 06$ năm.

Tiến độ xây dựng: phân bổ đều trong các năm xây dựng.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí kinh doanh tính bằng 1% doanh thu áp dụng cho dự án: Sản phẩm kinh doanh là quyền sử dụng đất được chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền, xây dựng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, bán căn hộ ở chung cư; sản phẩm kinh doanh là cho thuê lại đất có hạ tầng thu một lần cho cả thời gian thuê thuộc dự án khu, cụm công nghiệp.

b) Chi phí kinh doanh (trong đó chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1% doanh thu; chi phí quản lý vận hành bằng 30% doanh thu) áp dụng cho dự án: sản phẩm kinh doanh là thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

Đối với các dự án thực hiện tại thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên: được tính bằng tỷ lệ 15% nhân (x) với 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.

Đối với các dự án thực hiện tại các khu vực còn lại: được tính bằng tỷ lệ 20% nhân (x) với 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.

4. Trường hợp dự án tại điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều quyết định thì thực hiện xác định chi phí theo Khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, trong đó thời gian xây dựng (m), tiến độ xây dựng, 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 được tính theo quy mô diện tích theo từng Quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 5. Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, bao gồm:

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

Tiêu chí hình thành bao gồm: khoảng cách gần nhất đến tài sản so sánh; khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, du lịch, chợ, trường học, bệnh viện (thành phố, huyện, thị xã hoặc xã, phường, thị trấn).

b) Điều kiện về giao thông:

Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường: tiêu chí hình thành bao gồm: loại đường (nhựa, bê tông, đất); độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè); số mặt đường tiếp giáp (bao gồm đường, ngõ).

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng):

Tiêu chí hình thành bao gồm: khu vực cấp nước, thoát nước, cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:

Tiêu chí hình thành bao gồm: diện tích thửa đất, khu đất; mặt tiền thửa đất, khu đất; chiều sâu thửa đất, khu đất; hình thể thửa đất, khu đất.

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): tiêu chí hình thành bao gồm: hệ số sử dụng đất; mật độ xây dựng; tỷ lệ giữa diện tích sàn sử dụng tầng nổi và sàn sử dụng tầng hầm.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

Tiêu chí hình thành bao gồm: bụi, ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; nằm trong khu dân cư đông đúc hay thưa thớt; tình trạng an ninh khu vực.

g) Thời hạn sử dụng đất:

Tiêu chí hình thành bao gồm: thời gian còn lại thực hiện Dự án; đất lâu dài hay đất có thời hạn.

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:

Tiêu chí hình thành bao gồm: gần khu danh lam thắng cảnh, khu du lịch; Đền Chùa; Nghĩa trang, nghĩa địa.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện canh tác, tưới tiêu, thổ nhưỡng.

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.

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.

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: gần đình chùa, nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 6. Mức độ chênh lệch tối đa 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: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 50%.

b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường; điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng): điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 50%.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 20%.

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 tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

g) Thời hạn sử dụng đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

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: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

2. Đối với đất nông nghiệp

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 50%.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

d) Thời hạn sử dụng đất: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

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 tài sản so sánh và tài sản thẩm định. Mức điều chỉnh không quá 30%.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 8 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.

3. Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Cục trưởng Cục thuế tỉnh Bắc Giang; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Khoản 3 Điều 7;
- Vụ Pháp luật - Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế của các Bộ: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy, Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy, các Ban của Đảng;
- Văn phòng ĐDBQH và HĐND tỉnh, các Ban của HĐND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc VN tỉnh; các Tổ chức chính trị - xã hội tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh:
 - + LĐVP, các phòng, đơn vị;
 - + Trung tâm Thông tin (đăng công báo);
 - + Lưu: VT, KTTH_{Trung}.

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

Phan Thế Tuấn