

Số: 12 /2024/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 30 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định một số yếu tố khi xác định giá đất cụ thể
bằng phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 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 tháng 02 năm 2024 của Chính
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất
và Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng
dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 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 Công văn
3565/STNMT-KHTC ngày 29 tháng 5 năm 2024 về việc ban hành Quyết định
Quy định một số yếu tố khi xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thặng dư
trên địa bàn tỉnh Nghệ An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển và
các yếu tố ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất để áp dụng xác định,
thẩm định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

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;
- Các tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất;
- Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2. Quy định cụ thể các yếu tố khi xác định giá đất bằng phương pháp thặng dư

1. Số năm xây dựng, số năm bán hàng; thời điểm phát sinh chi phí xây dựng, doanh thu và tỷ lệ phân bổ chi phí xây dựng, doanh thu của các dự án: Khu dân cư, khu đô thị, điểm dân cư, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An kể từ thời điểm được UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, như sau:

(Chi tiết tại phụ lục kèm theo)

2. Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn chủ sở hữu và chi phí vốn vay): bằng 20% chi phí đầu tư xây dựng dự án.

3. Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý: bằng 2% doanh thu trước thuế của dự án.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế Nghệ An; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó VP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh, Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NN (X. Hùng).

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



Nguyễn Văn Đệ

PHỤ LỤC: CÁC YẾU TỐ VỀ QUY MÔ DIỆN TÍCH, THỜI GIAN XÂY DỰNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG ĐỂ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẠNG DƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 12 /2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2024 của UBND tỉnh Nghệ An)

STT	Quy mô dự án	Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật	Thời gian xây dựng nhà ở và công trình xây dựng trên đất	Thời gian bán hàng (đất nền và nhà ở)	Ghi chú
1	Dưới 10ha	12 tháng (01 năm) kể từ thời điểm giao đất	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm giao đất; Tỷ lệ phân bổ chi phí cụ thể: - Năm thứ nhất: 70% - Năm thứ hai: 30%	36 tháng (03 năm), xác định thời điểm bắt đầu bán hàng là từ đầu năm thứ 2 kể từ thời điểm giao đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng), với tỷ lệ doanh thu như sau:	
				Năm bán hàng thứ 1: 20 % tổng doanh thu	
				Năm bán hàng thứ 2: 40% tổng doanh thu	
				Năm bán hàng thứ 3: 40% tổng doanh thu	
2	Từ 10ha đến 20ha	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm giao đất; Tỷ lệ phân bổ chi phí cụ thể: - Năm thứ nhất: 70% - Năm thứ hai: 30%	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm giao đất; Tỷ lệ phân bổ chi phí cụ thể: - Năm thứ nhất: 50% - Năm thứ hai: 50%	36 tháng (03 năm), xác định thời điểm bắt đầu bán hàng là từ đầu năm thứ 2 kể từ thời điểm giao đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng), với tỷ lệ doanh thu như sau:	
				Năm bán hàng thứ 1: 20 % tổng doanh thu	
				Năm bán hàng thứ 2: 30% tổng doanh thu	
				Năm bán hàng thứ 3: 50% tổng doanh thu	

3	Từ 20ha đến 50 ha	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm giao đất; Tỷ lệ phân bổ chi phí cụ thể: - Năm thứ nhất: 50% - Năm thứ hai: 50%	36 tháng (03 năm) kể từ thời điểm giao đất; Tỷ lệ phân bổ chi phí cụ thể: - Năm thứ nhất: 40% - Năm thứ hai: 40% - Năm thứ ba: 20%	36 tháng (03 năm), xác định thời điểm bắt đầu bán hàng là từ đầu năm thứ 2 của dự án (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng), với tỷ lệ doanh thu như sau	
				Năm bán hàng thứ 1: 20 % tổng doanh thu	
				Năm bán hàng thứ 2: 20% tổng doanh thu	
				Năm bán hàng thứ 3: 60% tổng doanh thu	
4	Từ 50 ha trở lên	36 tháng (03 năm) kể từ thời điểm giao đất; Tỷ lệ phân bổ chi phí cụ thể: - Năm thứ nhất: 40% - Năm thứ hai: 40% - Năm thứ ba: 20%	36 tháng (03 năm) kể từ thời điểm giao đất; Tỷ lệ phân bổ chi phí cụ thể: - Năm thứ nhất: 40% - Năm thứ hai: 30% - Năm thứ ba: 30%	48 tháng (04 năm), xác định thời điểm bắt đầu bán hàng là từ đầu năm thứ 2 kể từ thời điểm giao đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng), với tỷ lệ doanh thu như sau:	
				Năm bán hàng thứ 1: 10 % tổng doanh thu	
				Năm bán hàng thứ 2: 20 % tổng doanh thu	
				Năm bán hàng thứ 3: 30% tổng doanh thu	
				Năm bán hàng thứ 4: 40% tổng doanh thu	