| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH KON TUM | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 36 /2025/QĐ-UBND | *Kon Tum, ngày 23 tháng 5 năm 2025* |

# QUYẾT ĐỊNH

**Quy định về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; 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 khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Kon Tum**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;*

*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 số 43/2024/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 Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 155/TTr-SNNMT ngày 19 tháng 5 năm 2025.*

*Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, 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 khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Kon Tum.*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, 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 khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Kon Tum theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6, điểm đ khoản 3 Điều 6 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**

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.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**Điều 3. Quy định về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP**

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bắt đầu bán hàng được xác định trong 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 để ước tính doanh thu phát triển của 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 điểm bắt đầu bán hàng thì căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án đã được xác định trong 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 và các tài liệu có liên quan đến dự án để xác định thời điểm bắt đầu bán hàng sau khi dự án đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến độ dự án, điều kiện bán hàng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định liên quan khi ước tính tổng doanh thu phát triển của dự án.

b) Thời gian bán hàng

Tùy theo quy mô của dự án để xác định thời gian bán hàng để đảm bảo hiệu quả của dự án nhưng thời gian bán hàng được tính tối đa không quá 6 năm kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng đối với từng phân kỳ theo tiến độ dự án.

c) Tỷ lệ bán hàng

Tỷ lệ bán hàng năm thứ nhất ước tính tối thiểu 30%; tỷ lệ bán hàng năm thứ hai ước tính tối thiểu 20%; các năm tiếp theo thì phân bổ đều theo thời gian bán hàng còn lại của dự án.

2. Tỷ lệ lấp đầy

a) Đối với các dự án thương mại dịch vụ *(khách sạn, văn phòng cho thuê, du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ, trung tâm thương mại và các loại hình*

*thương mại, dịch vụ khác)*: Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm kinh doanh đầu tiên của dự án là 30%; Tỷ lệ lấp đầy hiệu quả tối đa qua các năm kinh doanh còn lại của dự án là 80%.

b) Đối với dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm kinh doanh đầu tiên của dự án là 15%; Tỷ lệ lấp đầy hiệu quả tối đa qua các năm kinh doanh còn lại của dự án là 70%.

c) Tùy thuộc vào quy mô của từng dự án, tổ chức thực hiện tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể tỷ lệ lấp đầy phù hợp tại báo cáo thuyết minh phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trình cấp có thẩm quyền quyết định.

**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 theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP**

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

Căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án đã xác định trong 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 và các tài liệu có liên quan đến dự án để xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng khi ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất.

2. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh *(chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành)*

a) Đối với dự án nhà ở *(nhà ở thương mại, đất phân lô bán nền và các loại hình nhà ở khác)* ước tính bằng 7% doanh thu trước thuế của dự án.

b) Đối với các dự án thương mại dịch vụ *(khách sạn, văn phòng cho thuê, du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ, trung tâm thương mại và các loại hình thương mại, dịch vụ khác)* ước tính bằng 35% doanh thu trước thuế của dự án.

c) Đối với dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp ước tính bằng 10% doanh thu trước thuế của dự án.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

**Điều 5. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 02 tháng 6 năm 2025.

**Điều 6. Trách nhiệm thi hành**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực XIV; Thủ trưởng các sở, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***
- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Các sở, ban ngành, đơn vị thuộc tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Trung tâm Truyền thông tỉnh Kon Tum;
- Trung tâm lưu trữ lịch sử và Dịch vụ việc làm tỉnh;
- Công báo tỉnh Kon Tum;
- Văn phòng UBND tỉnh:
  + *Các PCVP;*
  + *Cổng Thông tin điện tử tỉnh;*
- Lưu: VT, KTN.NMP.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**CHỦ TỊCH**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

**Lê Ngọc Tuấn**