

Số: 83/2024/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 06 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu và ước tính chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 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 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 Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 421/TTr-STNMT-QLĐĐ ngày 09 tháng 10 năm 2024 và Công văn số 3724/STNMT-QLĐĐ ngày 29/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể một số yếu tố hình thành doanh thu và ước tính chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 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.
- Tổ chức có chức năng thực hiện 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. Các yếu tố hình thành doanh thu

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng của dự án:

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ 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 để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp chưa xác định thì áp dụng theo quy định sau:

a) Thời gian bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Đối với bất động sản nhà ở: Thời gian bán hàng tối đa 8 năm;

- Đối với các dự án thương mại dịch vụ (khách sạn, cho thuê văn phòng, du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại), dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Thời gian kinh doanh từ thời điểm bắt đầu kinh doanh cho đến khi kết thúc dự án.

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Đối với công trình nhà ở thấp tầng: Sau khi hoàn thành đầu tư Công trình Hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với các công trình nhà ở cao tầng: Sau khi hoàn thiện phần móng của công trình, tối đa không quá 1 năm kể từ khi triển khai xây dựng công trình.

- Đối với dự án thương mại dịch vụ (khách sạn, cho thuê văn phòng, du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại): Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng công trình theo tiến độ quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc Quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đầu tư dự án hoặc Quyết định trúng đấu thầu thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

- Đối với dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Sau khi hoàn thành đầu tư Công trình hạ tầng kỹ thuật.

2. Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy:

a) Đối với tỉ lệ lấp đầy đất thương mại dịch vụ:

- Đối với khu đất được cho thuê để kinh doanh thương mại (trung tâm thương mại, văn phòng); khu đất thực hiện dự án khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng có quy mô dưới 50 ha:

+ Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm kinh doanh đầu tiên: 40%.

+ Tỷ lệ lấp đầy hiệu quả tối thiểu bình quân qua các năm kinh doanh của dự án: 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy đối với khu đất cho thuê để thực hiện dự án dịch vụ (khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng) có quy mô từ 50 ha trở lên:

- + Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm kinh doanh đầu tiên là 20%.
- + Tỷ lệ lấp đầy hiệu quả tối thiểu bình quân qua các năm kinh doanh của dự án: 60%.

b) Tỷ lệ lấp đầy đối với khu đất cho thuê thực hiện 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: 15 %.
- + Tỷ lệ lấp đầy hiệu quả tối thiểu bình quân qua các năm kinh doanh của dự án: 80%.

Tùy thuộc vào quy mô của từng dự án, Tổ chức có chức năng 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 tài nguyên môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét quyết định.

c) Tỷ lệ bán hàng đối với bất động sản nhà ở: Phân bổ đều trên tổng thời gian bán hàng

Đối với các loại hình khác căn cứ tình hình thực tế của dự án để Tổ chức có chức năng thực hiện tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét quyết định.

Điều 4. Các yếu tố ước tính chi phí

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ 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 để ước tính chi phí 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 chỉ có tổng tiến độ xây dựng nhưng chưa chi tiết thì tiến độ xây dựng được phân bổ đều trên thời gian xây dựng công trình tương ứng.

2. Chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành):

a) Đối với bất động sản nhà ở: được tính bằng 2% doanh thu trước thuế của dự án;

b) Đối với dự án thương mại dịch vụ, dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp: được tính bằng 5% 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:

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 18 tháng 11 năm 2024.

Điều 6. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài chính; Tài nguyên và môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Cục trưởng Cục thống kê; Thủ trưởng các Sở, Ngành, đơn vị liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Cục Kiểm tra VBQPPL;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- VP: CVP và các PCVP UBND tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, TC, ND.

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

Phan Quý Phương