

QUYẾT ĐỊNH
Quy định một số yếu tố và tỷ lệ % 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 19/6/2015; 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 ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4919/TTr-STNMT ngày 19 tháng 7 năm 2024,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định một số yếu tố, tỷ lệ % khi ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất đề xác định, thẩm định giá đất cụ thể bằng phương pháp thặng dư đối với các dự án: khu dân cư, khu đô thị, dự án phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

2. Đối tượng áp dụng

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

b) Các tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất;

c) Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

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

1. Trường hợp tại văn bản chấp thuận 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 có xác định đầy đủ các yếu tố: Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng của dự án thì áp dụng theo 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 mà không áp dụng quy định tại khoản 2 Điều này.

Trường hợp tại văn bản chấp thuận 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 không xác định các yếu tố trên; hoặc xác định thời gian xây dựng mà không có tiến độ xây dựng; hoặc xác định thời gian bán hàng mà không có thời điểm bắt đầu bán hàng của dự án thì áp dụng quy định tại khoản 2 Điều này để xác định, đảm bảo tính đồng bộ giữa yếu tố xây dựng và bán hàng trong cùng một dự án và tính thống nhất giữa các dự án với nhau.

2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng của các khu đất, thửa đất để thực hiện các dự án: Khu dân cư, khu đô thị, 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)

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến chi phí vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: bằng 20% tổng 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.

4. Chi phí kinh doanh gồm chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành: bằng 2% doanh thu trước thuế của dự án.

5. Tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ diện tích thương phẩm hoặc diện tích sàn kinh doanh) đối với dự án xây dựng căn hộ chung cư bằng 75% tổng diện tích sàn xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 12/2024/QĐ-UBND ngày 30/5/2024 của UBND tỉnh quy định một số yếu tố khi xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

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. /s/

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP 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, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, TỶ LỆ BÁN HÀNG ĐỂ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 24 /2024/QĐ-UBND ngày 26 tháng 7 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; tiến độ xây dựng 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; tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể: - Năm thứ nhất: 70% - Năm thứ hai: 30%	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm giao đất; tiến độ xây dựng 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	



Handwritten signature or mark.

3	Từ 20ha đến 50 ha	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm giao đất; tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể: - Năm thứ nhất: 50% - Năm thứ hai: 50%	36 tháng (03 năm) kể từ thời điểm giao đất; tiến độ xây dựng 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; tiến độ xây dựng 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; tiến độ xây dựng 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	

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN