ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3201 /QĐ-UBND	*Thừa Thiên Huế, ngày 07 tháng 12 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư, thu nhập để làm căn cứ thẩm định giá đất cụ thể của dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 9 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định qui định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định qui định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định qui định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài cnguyên và Môi trường qui 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 chính tại Công văn số 3893/STC-GCS&DN ngày 11 tháng 11 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư, thu nhập để làm căn cứ thẩm định phương án giá đất cụ thể của các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, cụ thể như sau:

1. Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định theo suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật do Bộ Xây dựng ban hành (không có VAT) tại thời điểm ban hành gần nhất nhân với chỉ số trượt giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Riêng đối với khu đất có quy mô dưới 20ha: áp dụng suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật do Bộ Xây dựng ban hành đối với khu công nghiệp, khu đô thị có quy mô từ 20 ha đến 50 ha.

- Trường hợp suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật thực tế không phù hợp với suất vốn do Bộ Xây dựng ban hành thì Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh hệ số điều chỉnh cụ thể cho từng dự án làm căn cứ để thẩm định.

2. Chi phí đầu tư công trình trên đất:

- Xác định theo suất vốn đầu tư công trình do Bộ Xây dựng ban hành (không có VAT) tại thời điểm ban hành gần nhất nhân với chỉ số trượt giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

- Trường hợp suất vốn đầu tư công trình không có trong suất vốn do Bộ Xây dựng ban hành thì Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh xác định suất vốn đầu tư trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư nhân với chỉ số trượt giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

3. Tỉ lệ % chi phí đầu tư hoàn thành công trình trên đất:

Là tỷ lệ % chi phí xây dựng thực tế tối đa đáp ứng nhu cầu kinh doanh của nhà đầu tư, phần chi phí còn lại người nhận chuyển nhượng tự đầu tư hoàn thiện để sử dụng theo nhu cầu và quy định mức tối đa cụ thể như sau:

- Đối với nhà ở thấp tầng : 65%
- Đối với nhà ở cao tầng : 90%
- Đối với công trình còn lại : 100%

4. Tỷ suất chiếc khấu:

Tỷ suất chiếc khấu là tỷ lệ % tương đương với chi phí vốn dùng để qui đổi giá trị trong dự kiến trong tương lai qui về giá trị hiện tại. Áp dụng theo lãi vay trung hạn bình quân của 4 ngân hàng thương mại cổ phần: Vietcombank, Viettinbank, BIDV, Agribank.

5. Tốc độ biến động chi phí xây dựng:

Áp dụng theo biến động chỉ số giá xây dựng CPI của tỉnh do Cục Thống kê tỉnh Thừa Thiên Huế công bố trong 3 năm liền kề đối với từng nhóm hàng, công trình.

6. Tốc độ biến động giá bán (doanh thu):

Tính bằng chỉ số biến động giá tiêu dùng CPI đối với nhóm hàng nhà ở và vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế bình quân trong 3 năm liền kề trước thời điểm định giá do Cục Thống kê tỉnh công bố. Trường hợp chỉ số CPI không công bố riêng cho nhóm hàng nhà ở và vật liệu xây dựng thì áp dụng chỉ số giá tiêu dùng CPI chung.

7. Thời gian phát sinh doanh thu:

Thời gian phát sinh doanh thu là thời gian bình quân dự án hoạt động có phát sinh doanh thu được tính từ thời điểm hoàn thành việc đầu tư xây dựng đưa vào kinh doanh, được xác định có doanh thu theo quy định của pháp luật cho đến ngày bán hết sản phẩm và đây cũng là khoản thời gian hợp lý để dự án hoạt động có hiệu quả.

- Thời gian phát sinh doanh thu tối đa đối với bất động sản nhà ở là 8 năm. Tùy vào quy mô từng dự án, Hội đồng thẩm định xem xét quyết định về thời gian phát sinh doanh thu theo từng dự án.

- Thời gian phát sinh doanh thu tối đa đối với bất động sản thương mại, dịch vụ là thời gian hoạt động của dự án.

- Đối với công trình thương mại dịch vụ cho thuê, tỷ lệ % diện tích cho thuê (tỷ lệ lấp đầy) tối thiểu và tối đa, áp dụng như sau:

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

+ Tỷ lệ lấp đầy tối đa hiệu quả của dự án: 90%

+ Số năm lấp đầy từ tối thiểu đến tối đa hiệu quả: 6 năm.

Tùy thuộc vào qui mô của từng dự án, Hội đồng thẩm định xem xét quyết định theo từng dự án trong khung tỷ lệ và thời gian qui định nêu trên.

8. Diện tích sàn thương phẩm để chuyển nhượng hoặc cho thuê:

Là diện tích nhà đầu tư có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê theo qui định của pháp luật. Diện tích không thể chuyển nhượng hoặc cho thuê là diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng này do nhà đầu tư quản lý.

Diện tích thiểu sản thương phẩm để chuyển nhượng hoặc cho thuê:

- Đối với nhà ở thấp tầng: Tính 100% diện tích sàn xây dựng;

- Đối với nhà ở cao tầng: Tính 65% diện tích sàn xây dựng;

- Đối với công trình thương mại, dịch vụ: tính bằng 75% diện tích sàn xây dựng;

- Đối với các công trình còn lại, tùy thuộc vào công năng công trình và thực tiễn hoạt động kinh doanh để xác định doanh thu phù hợp đối từng loại công trình.

9. Lợi nhuận của nhà đầu tư:

Là lợi nhuận của nhà đầu tư thu được có tính đến yếu tố rủi ro trong kinh doanh và chi phí vốn (không bao gồm chi phí lãi vay), được tính bằng 15% chi phí xây dựng (Công trình HTKT và công trình trên đất) và giá trị khu đất.

10. Chi phí quảng cáo, chi phí bán hàng hoặc chiết khấu bán hàng và chi phí quản lý của nhà đầu tư:

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

- Đối với Bất động sản thương mại dịch vụ: được tính bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án;

Điều 2. Giao trách nhiệm:

1. Giám đốc Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh các nội dung liên quan đến áp dụng suất đầu tư của Bộ Xây dựng, chỉ số giá xây dựng nêu tại Điều 1 Quyết định này để làm căn cứ thẩm định.

2. Giám đốc Sở Tài chính tham mưu UBND tỉnh các nội dung liên quan đến lãi vay, chỉ số CPI nêu tại Điều 1 Quyết định này để làm căn cứ để thẩm định.

3. Giám đốc Sở Sài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan các chỉ tiêu xác định giá đất trong phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định gía đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn giá đất theo qui định Khoản 2 Điều 116 Luật Đất đai 2013.

4. Các đơn vị: Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư và Cục thuế tỉnh phối hợp với các Sở, Ngành, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Đối với các dự án đã có quyết định phê duyệt phương án giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quyết định đã phê duyệt, không điều chỉnh lại theo quyết định này.

Điều 4. 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; 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 4;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- VP: CVP và các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TC, NĐ.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Quý Phương