

Số: 37/2025/QĐ-UBND

Huế, ngày 11 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HUẾ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương 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 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 301/TTr-SNNMT ngày 19 tháng 3 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể các yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế, theo quy định tại điểm d khoản 2, điểm d khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐCP ngày 27 tháng 6 năm 2024 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.
- 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. Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

- 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:

+ Đối với dự án có quy mô dưới 50 ha: Thời gian bán hàng tối đa 8 năm;

+ Đối với dự án có quy mô từ 50 ha trở lên: Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ tình hình thực tế của từng dự án cụ thể đề đề xuất thời gian bán hàng phù hợp trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

- Đối với các dự án thương mại dịch vụ (dự án khách sạn, dịch vụ lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng, cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, các loại hình dịch vụ thương mại khác) 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 xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của dự án tương ứng theo tiến độ đã được phê duyệt.

Trường hợp dự án chưa quy định cụ thể tiến độ hoàn thành hạ tầng kỹ thuật thì thời gian hoàn thành đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật tối đa không quá 02 năm từ thời điểm có quyết định giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án.

- Đối với các công trình nhà ở cao tầng, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở: Sau khi hoàn thiện phần móng của công trình, tối đa không quá 01 năm kể từ khi triển khai xây dựng công trình.

- Đối với dự án thương mại dịch vụ (dự án khách sạn, dịch vụ lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng, cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, các loại hình dịch vụ thương mại khác): 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 dịch vụ thương mại (cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, các loại hình dịch vụ thương mại khác ngoài loại hình khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ lưu trú):

+ 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%.

- Đối với dự án khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ lưu trú:

Căn cứ số liệu thống kê bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá (trong điều kiện bình thường) của Sở Du lịch. Trường hợp không có số liệu thống kê của địa phương thì xác định theo số liệu thống kê của cả nước hoặc Tổ chức định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

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 thực hiện 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 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.

3. Đối với các loại hình kinh doanh khác, căn cứ tình hình thực tế của dự án, Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể các yếu tố hình thành doanh thu tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét quyết định.

Điều 4. Quy định một số yếu tố ước tính chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

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 quy định 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.

Trường hợp dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều Quyết định và có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo quy định thì việc xác định giá đất thực hiện theo điểm a khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Theo đó trường hợp tại quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án không quy định cụ thể thời gian xây dựng tương ứng với phân kỳ tiến độ thì thời gian xây dựng được xác định trên cơ sở phân bổ thời gian xây dựng (làm tròn năm) dựa trên tỷ lệ diện tích của từng loại đất trong từng quyết định giao đất, cho thuê đất với toàn bộ diện tích của từng loại đất.

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

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

b) Dự án dịch vụ thương mại:

- Đối với loại hình khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ lưu trú:

Căn cứ số liệu thống kê bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá (trong điều kiện bình thường) của Sở Du lịch. Trường hợp không có số liệu thống kê của địa phương thì xác định theo số liệu thống kê của cả nước hoặc Tổ chức định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

- Đối với các loại hình dịch vụ thương mại khác: được tính bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án;

- Đối với các Dự án khác mang tính đặc thù: Chi phí kinh doanh do tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính để đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

c) Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp: được tính bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án.

d) Đối với các loại hình kinh doanh khác, căn cứ tình hình thực tế của dự án, Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể chi phí kinh doanh tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét quyết định.

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. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa của các yếu tố đối với đất phi nông nghiệp:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

Khoảng cách của tài sản định giá, tài sản so sánh đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục đào tạo, thể dục thể thao, công viên khu vui chơi giải trí. Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 50%.

b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường:

Độ rộng đường giao thông (bao gồm cả vỉa hè): Mức độ điều chỉnh theo độ rộng đường tương ứng. Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 15%.

Kết cấu mặt đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, trải đá cấp phối, đất, kết cấu đường khác): Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 15%.

Số lượng mặt đường tiếp giáp (tiếp giáp 01 hoặc nhiều mặt đường): Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 10%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

Đánh giá điều kiện cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định, điều kiện thoát nước, tình trạng ngập úng. Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 10%.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:

Yếu tố diện tích thửa đất, khu đất: Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 50%. Trường hợp tài sản định giá gồm nhiều thửa đất có mức độ tương đồng về vị trí, hình thể thì lấy một lô đất chuẩn có diện tích phổ biến nhất làm tài sản định giá để thực hiện điều chỉnh với các tài sản so sánh.

Trường hợp xác định giá chuyển nhượng, cho thuê căn hộ tại các tòa nhà cao tầng: Điều chỉnh tỷ lệ tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức độ chênh lệch về diện tích của căn hộ chuẩn (tài sản định giá) với các tài sản so sánh. Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 10%.

Yếu tố mặt tiền, chiều sâu thửa đất, khu đất: Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 10%.

Yếu tố hình thể thửa đất, khu đất: đánh giá trên cơ sở mức độ tương đồng về hình thể (hình chữ nhật, hình bình hành, hình thang xuôi, hình thang ngược, hình vuông, hình đa giác, hình chữ L, hình khác) của tài sản so sánh và tài sản cần định giá. Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 10%.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có). Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 30%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

Đánh giá mức độ ảnh hưởng các yếu tố môi trường: tiếng ồn, ô nhiễm không khí, nguồn nước và các yếu tố khác liên quan; yếu tố về mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 15%.

g) Thời hạn sử dụng đất: Mức độ điều chỉnh tối đa không quá 10%.

Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): không điều chỉnh.

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất cụ thể yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét quyết định. Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 10%.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của các yếu tố đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi: Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 20%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 50%.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình: Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 30%.

d) Thời hạn sử dụng đất: Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 10%.

Trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.

Tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất cụ thể yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét quyết định. Mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 10%.

3. Cách thức điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản định giá và tài sản so sánh:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng giá đất phi nông nghiệp, đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này và các đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, Tổ chức thực hiện định giá đất thực hiện điều chỉnh giá của thửa đất, khu đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) theo cách thức, nguyên tắc quy định tại Khoản 6 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Trường hợp mức độ điều chỉnh chênh lệch tối đa của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đảm bảo phản ánh mức độ chênh lệch giữa tài sản định giá và tài sản so sánh, tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ thực tế của thửa đất, khu đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

Ngoài các yếu tố quy định tại khoản 1, khoản 2 điều này, trường hợp có phát sinh các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ thì Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ ảnh hưởng và tỷ lệ điều chỉnh cụ thể để Hội đồng Thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực từ ngày 21 tháng 4 năm 2025 và thay thế Quyết định số 83/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) 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.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng; Chi trưởng Chi cục Thuế Khu vực XII; Chi Cục trưởng Chi Cục thống kê; Thủ trưởng các Sở, Ngành, đơn vị liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Cục Kiểm tra VBQPPL;
- CT và các PCT UBND thành phố;
- Sở Tư pháp;
- VP: CVP và các PCVP UBND thành phố;
- Cổng thông tin điện tử và Công báo thành phố;
- Lưu: VT, TC, ND.

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

Phan Quý Phương