

Số: /QĐ-UBND

Hòa Bình, ngày tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định một số chỉ tiêu làm căn cứ xác định giá đất cụ thể
của các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy 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;

Căn cứ Kết luận số 1358/KL-TTr ngày 12 tháng 12 năm 2022 của Thanh tra Bộ Tài chính Kết luận thanh tra về công tác quản lý ngân sách nhà nước năm 2021 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình;

Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Hòa Bình tại Tờ trình số 182/TTr-HĐTD ngày 28 tháng 4 năm 2023, Công văn số 2434/CV-HĐTD ngày 14 tháng 7 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định một số chỉ tiêu làm căn cứ xác định giá đất cụ thể của các dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng thẩm định giá đất.

2. Tổ chức có chức năng 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. Một số chỉ tiêu cụ thể

1. Tỷ lệ lấp đầy đối với các trường hợp cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ, nhà xưởng, dịch vụ tăng hầm và bãi đỗ xe

a) Văn phòng, thương mại

Địa bàn các phường thuộc thành phố Hòa Bình và các thị trấn thuộc các huyện: Tỷ lệ lấp đầy từ 75% đến 85%. Đối với dự án có vị trí lợi thế đặc biệt tỷ lệ lấp đầy có thể lên đến 90%.

Các xã còn lại: Tỷ lệ lấp đầy từ 65% đến 75%.

Trường hợp tỷ lệ lấp đầy thấp hơn 75% đối với đất thuê tại các phường, thị trấn và thấp hơn 60% đối với đất thuê tại các xã, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

b) Khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng

Địa bàn các phường thuộc thành phố Hòa Bình và các thị trấn thuộc các huyện: Tỷ lệ lấp đầy từ 65% đến 80%. Đối với dự án có vị trí lợi thế đặc biệt tỷ lệ lấp đầy có thể lên đến 85%.

Các xã còn lại: Tỷ lệ lấp đầy từ 55% đến 65%.

Trường hợp tỷ lệ lấp đầy thấp hơn 65% đối với đất thuê tại các phường, thị trấn và tỷ lệ lấp đầy thấp hơn 55% các xã, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

c) Căn hộ dịch vụ

Địa bàn các phường thuộc thành phố Hòa Bình và các thị trấn thuộc các huyện: Tỷ lệ lấp đầy từ 75% đến 85%. Đối với dự án có vị trí lợi thế đặc biệt tỷ lệ lấp đầy có thể lên đến 90%.

Các xã còn lại: Tỷ lệ lấp đầy từ 65% đến 75%.

Trường hợp tỷ lệ lấp đầy thấp hơn 75% đối với đất thuê tại các phường, thị trấn và thấp hơn 65% đối với đất thuê tại các xã, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

d) Nhà xưởng

Địa bàn các phường thuộc thành phố Hòa Bình và các thị trấn thuộc các huyện: Tỷ lệ lấp đầy từ 75% đến 90%.

Các xã còn lại: Tỷ lệ lấp đầy từ 55% đến 70%.

Trường hợp tỷ lệ lấp đầy thấp hơn 75% đối với đất thuê tại các phường, thị trấn và thấp hơn 55% đối với đất thuê tại các xã, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

đ) Dịch vụ tầng hầm, bãi đỗ xe

Đối với tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ tầng hầm và bãi đỗ xe: Địa bàn các phường thuộc địa phận thành phố Hòa Bình trông giữ xe 03 lượt/ngày; các thị trấn thuộc các huyện 02 lượt/ngày; địa bàn các xã còn lại 01 lượt/ngày.

Đối với tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ tầng hầm của tòa nhà cao tầng, xác định dựa vào mật độ dân cư, tầng cao công trình, diện tích sàn kinh doanh và diện tích tầng hầm, không phân chia theo khu vực, vị trí của dự án.

2. Tỷ lệ sàn kinh doanh/sàn xây dựng

Đối với các dự án có thiết kế kỹ thuật thì tỷ lệ sàn kinh doanh trên sàn xây dựng tính theo bản vẽ thiết kế. Đối với dự án không có thiết kế kỹ thuật thì tỷ lệ sàn kinh doanh trên sàn xây dựng là 75%, tầng hầm để xe là 100%.

3. Chi phí phát triển của dự án được quy định như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng của dự án trong phương án xác định giá đất: được xác định theo hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án đã được Sở Xây dựng tham gia ý kiến thẩm định tại thời điểm định giá đất.

b) Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý: Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý bằng 1% doanh thu trước thuế của dự án.

c) Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn trong thời gian thực hiện dự án tối đa bằng 14% tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất của dự án.

4. Đối với các lô đất có vị trí thuận lợi

Các lô đất có vị trí góc tiếp giáp 2 mặt đường, 3 mặt đường, đơn giá tăng 15% so với các lô đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí thuận lợi nhất.

Các lô đất có 1 mặt đường trước và 1 mặt đường sau, đơn giá tăng 10% so với các lô đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí thuận lợi nhất.

Các lô đất có 1 mặt đường và 1 mặt thoáng hoặc có 1 mặt đường và 2 mặt thoáng (mà không phải là lô góc), lô đất nhìn ra công viên cây xanh, ven hồ..., đơn giá tăng 5% so với các lô đất tiếp giáp 1 mặt đường ở cùng vị trí thuận lợi nhất.

5. Đối với các lô đất có mật độ xây dựng khác nhau

Trường hợp các thửa đất (lô đất) so sánh và thửa đất cần định giá nằm trong các khu vực có quy định về mật độ xây dựng, các thửa đất có khác nhau về mật độ xây dựng (MĐXD) thì điều chỉnh mức chênh lệch giữa các thửa đất so sánh (TĐSS) với thửa đất cần định giá (TĐĐG) theo tỷ lệ cụ thể như sau:

TĐĐG \ TĐSS	90%<MĐXD ≤100%	80%<MĐXD ≤90%	60%<MĐXD ≤80%	MĐXD≤60%
	(2)	(3)	(4)	(5)
(1)				
90%<MĐXD≤100%	100%	98%	95%	90%
80%<MĐXD≤90%	102%	100%	98%	95%
60%<MĐXD≤80%	105%	102%	100%	98%
MĐXD≤60%	110%	105%	102%	100%

Tổng tỷ lệ phần trăm (%) điều chỉnh giữa TĐSS và TĐĐG của 02 (hai) yếu tố so sánh là quy mô, kích thước, hình dáng và mật độ xây dựng là 15% đối với các thửa đất có mật độ xây dựng nhỏ hơn hoặc bằng 60% và 10% đối với các thửa đất có mật độ xây dựng còn lại.

Đối với các TĐSS và TĐĐG có mức chênh lệch không vượt 2% mật độ xây dựng theo quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt thì không điều chỉnh mật độ xây dựng.

6. Tỷ lệ chiết khấu

a) Đối với phương pháp thu nhập: Tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (r) trong 03 năm liên tục tính đến thời điểm định giá đất của loại tiền gửi VNĐ kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cao nhất (xác định tại thời điểm định giá đất) trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

b) Đối với phương pháp thặng dư: Tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh (Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam) để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản tại thời điểm định giá.

7. Về việc phân bổ chi phí hạ tầng kỹ thuật của dự án đối với các dự án đấu giá quyền sử dụng đất cả dự án

Đối với các dự án đấu giá quyền sử dụng đất cả dự án có diện tích đất như: Đất nhà ở xã hội, đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh... mà sau khi nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật xong, có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý thì được tính chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho toàn bộ diện tích của dự án.

Nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội, đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh... phải hoàn trả ngân sách nhà nước tiền đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án phân bổ cho phần diện tích đất được giao.

8. Thời gian xây dựng

Thời gian thực hiện dự án theo quy định Luật Đầu tư công và đảm bảo phù hợp với diện tích đất ở theo quy hoạch của dự án. Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật, thời gian xây dựng nhà ở, số năm, tỷ lệ phân bổ doanh thu đối với từng dự án đầu tư phát triển nhà ở, nhà ở thương mại (*được tính từ thời điểm có Quyết định giao đất, năm giao đất gọi là năm 0 và xác định theo ngày, tháng, năm giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất*), cụ thể như sau:

Nội dung	Dự án có diện tích đất ở dưới 3,5 ha	Dự án có diện tích đất ở từ 3,5 ha đến dưới 5 ha	Dự án có diện tích đất ở từ 5 ha đến dưới 10 ha	Dự án có diện tích đất ở trên 10 ha
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1. Dự án không phải xây dựng nhà ở xây thô				
Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật	06 tháng đầu năm thứ nhất	01 năm (năm thứ nhất)	1,5 năm (năm thứ nhất 70%, 06 tháng đầu năm thứ hai 30%)	2 năm (năm thứ nhất 70%, năm thứ hai 30%)
Thời gian bán hàng	06 tháng (06 tháng cuối năm thứ nhất)	01 năm (năm thứ hai)	1,5 năm (06 tháng cuối năm thứ hai 70%, năm thứ ba 30%)	2 năm (năm thứ ba 70%, năm thứ tư 30%)
2. Dự án phải xây dựng nhà ở xây thô				
Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây dựng nhà ở	01 năm (năm thứ nhất)	1,5 năm (năm thứ nhất 70%, 06 tháng đầu năm thứ hai 30%)	02 năm (năm thứ nhất 70%, năm thứ hai 30%)	03 năm (năm thứ nhất 40%, năm thứ hai 40%, năm thứ ba 20%)
Thời gian bán hàng	01 năm (năm thứ hai)	1,5 năm (06 tháng cuối năm thứ hai 70%, năm thứ ba 30%)	02 năm (năm thứ ba 70%, năm thứ tư 30%)	3 năm (năm thứ tư 40%, năm thứ năm 40%, năm thứ sáu 20%)

Trường hợp thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo thực tế, vì lý do khách quan ngắn hơn thời gian quy định nói trên, được cơ quan quản lý Nhà

nước về xây dựng thẩm định, nghiệm thu và bàn giao theo quy định thì xác định thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo thời gian bàn giao thực tế (Cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng có trách nhiệm gửi Biên bản nghiệm thu, bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho Sở Tài nguyên và Môi trường). Thời gian xây dựng nhà ở và thời gian bán hàng được xác định theo thời gian bàn giao thực tế. Không xác định lại thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo thực tế đối với dự án đã được phê duyệt phương án giá đất cụ thể trước ngày bàn giao hạ tầng kỹ thuật.

Đối với dự án có tính chất đặc thù, có tính chất phức tạp, tùy từng trường hợp cụ thể Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định thời gian, tiến độ xây dựng của từng dự án cụ thể để phân bổ doanh thu phù hợp với chi phí, doanh thu phát triển có tính đến tốc độ tăng giá đất của từng năm khi định giá đất.

9. Điều kiện ràng buộc

Chủ đầu tư các dự án có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các thủ tục đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai, tiến độ thực hiện dự án..., sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng phải thực hiện quyết toán chi phí đầu tư xây dựng của dự án, toàn bộ diện tích đất công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chung của khu vực dự án chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho các cấp chính quyền địa phương quản lý theo đúng chủ trương đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định pháp luật xây dựng hiện hành.

Trường hợp các khoản chi phí nếu có phát sinh thay đổi so với phương án giả định đã tính toán trong phương án giá đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng phương án giá đất điều chỉnh, trình Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh thẩm định lại để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt; đảm bảo việc xác định giá đất theo đúng mục đích sử dụng đất, đúng quy định, tránh thất thu ngân sách nhà nước.

Trường hợp, các khoản chi phí đã tính toán trong phương án giá đất được phê duyệt theo số liệu quyết toán hoặc được cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, điều tra, kết luận thấp hơn chi phí sử dụng để tính toán chi phí phát triển trong phương án giá đất của dự án, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất thì chủ đầu tư dự án có trách nhiệm nộp phần chênh lệch này vào ngân sách nhà nước. Trường hợp số liệu theo quyết toán hoặc cơ quan kiểm toán, thanh tra, kiểm tra, điều tra kết luận cao hơn chi phí sử dụng để tính toán trong phương án giá đất đã được phê duyệt thì chủ đầu tư dự án tự hạch toán theo quy định.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ các chỉ tiêu quy định tại Quyết định này để thực hiện xây dựng phương án giá đất theo quy định.

2. Cơ quan Tài chính (cơ quan thường trực Hội đồng thẩm định giá đất) chủ trì, phối hợp với các cơ quan: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp, Cục Thuế tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, tổ

chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện theo quy định.

3. Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 116 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, áp dụng thực hiện cho đến khi Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất được ban hành, có hiệu lực thi hành.

2. 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.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN (PMD).

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

Quách Tất Liêm