

Số: 33M /QĐ-UBND

Hải Dương, ngày 25 tháng 9 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Quy định chung một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hải Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của 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 Thông báo số 170/TB-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp thường kỳ Ủy ban nhân dân tỉnh tháng 9 năm 2019;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1392/TTr-STNMT ngày 24 tháng 9 năm 2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quy định chung một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hải Dương, cụ thể như sau:

1. Số năm phân bổ doanh thu của dự án (đối với dự án đầu tư phát triển nhà ở):

- Dự án có số lô đất (đối với dự án phát triển nhà ở riêng lẻ, nhà ở thương mại) dưới 180 lô hoặc số căn hộ chung cư (đối với dự án phát triển nhà ở chung cư) dưới 250 căn thì thời gian bán là 01 (một) năm;

- Dự án có số lô đất (đối với dự án phát triển nhà ở riêng lẻ, nhà ở thương mại) từ 180 lô đến dưới 300 lô hoặc số căn hộ chung cư (đối với dự án phát triển nhà ở chung cư) từ 250 căn đến dưới 400 căn thì thời gian bán là 02 (hai) năm, mỗi năm 50% số lượng lô đất, căn hộ;

- Dự án có số lô đất (đối với dự án phát triển nhà ở riêng lẻ, nhà ở thương mại) từ 300 lô hoặc số căn hộ chung cư (đối với dự án phát triển nhà ở chung cư) từ 400 căn trở lên thì thời gian bán là 03 (ba) năm: Năm thứ nhất 34%, năm thứ hai 33%, năm thứ ba 33%.

2. Mức độ biến động giá bất động sản hàng năm: Bằng chỉ số biến động giá tiêu dùng CPI trên địa bàn tỉnh Hải Dương bình quân 03 (ba) năm liền kề trước thời điểm định giá do Cục Thống kê tỉnh Hải Dương công bố.

3. Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý bằng 2% doanh thu trước thuế của dự án.

4. Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến rủi ro kinh doanh và chi phí vốn (không gồm chi phí lãi vay) bằng 12% chi phí xây dựng dự án và giá trị khu đất.

5. Tỷ suất chiết khấu và lãi suất vay vốn: Bằng bình quân lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung hạn bình quân của 04 (bốn) ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam) có trụ sở hoặc chi nhánh trên địa bàn tỉnh Hải Dương tại thời điểm định giá.

6. Giao Sở Xây dựng xác định tổng mức đầu tư dự án tại thời điểm định giá đất; chủ trì, phối hợp với các Sở ngành có liên quan xác định tỷ lệ % phân bổ tổng mức đầu tư từng năm của dự án tương ứng với diện tích từng lần giao đất, làm căn cứ định giá đất theo phương pháp thặng dư.

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành: Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế tỉnh, các Sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức việc thực hiện theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành, đơn vị liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố căn cứ quyết định thi hành. /

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Công nghệ thông tin - VPUBND tỉnh;
- Như điều 3;
- Lưu: VP, Thụỵ

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Dương Thái