

QUY ĐỊNH

**Một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố
về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội**
(Kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của
Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể một số nội dung được giao thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố về giá đất theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư (thực hiện điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ)

1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trồng giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt) được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất, cụ thể:

- Các quận Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng, Ba Đình, Đống Đa là: 90%.

- Các quận Tây Hồ, Cầu Giấy, Thanh Xuân là: 85%.

- Các quận còn lại là: 83%.

- Các phường thuộc thị xã Sơn Tây và Thị trấn thuộc các huyện là: 75%.

- Dự án phát triển nhà ở, khu đô thị trên địa bàn các xã thuộc các huyện và thị xã Sơn Tây: 75%.

- Các xã thuộc thị xã Sơn Tây và các xã của các huyện còn lại là: 70%.

b) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn: Căn cứ công suất sử dụng phòng khách sạn (trong điều kiện bình thường) bình quân trong 2 năm liên tục gần nhất tính đến thời điểm định giá theo văn bản cung cấp thông tin của Sở Du lịch.

c) Tỷ lệ lấp đầy đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp: 100%.

2. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng:

a) Tỷ lệ bán hàng: Theo Phụ lục đính kèm.

b) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định 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. Số năm bán hàng của Dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Trường hợp thời gian bán hàng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian bán hàng đối với khoảng thời gian này.

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 chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm 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.

Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh (thực hiện điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ) bao gồm:

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng (=) 0,5% doanh thu trước thuế của Dự án (không bao gồm doanh thu tầng hầm).

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu, cụ thể:

- Loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ, thương mại khác: 10%.

- Loại hình trông giữ xe: 5%.

- Loại hình kinh doanh khách sạn: 45% đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên và 35% đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 1 đến 3 sao.

- Loại hình cho thuê nhà xưởng: 0%.

2. Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh (thực hiện điểm c khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) là: 14%.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng (thực hiện điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ): Được xác định 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. Số năm xây dựng và phát sinh chi phí của Dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng

thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này.

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 chưa xác định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm 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.

Điều 5. 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 (thực hiện khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ)

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phân tích, xác định mức tương đồng nhất định, điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

1.1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

- Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của Dự án, khu đất, thửa đất). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

- Giá đất theo Bảng giá đất của Thành phố (theo vị trí của Dự án, khu đất, thửa đất). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 15%.

1.2. Điều kiện về giao thông:

- Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với Dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

- Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

- Số mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, ngõ). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

Đối với trường hợp ước tính giá chuyển nhượng đất, nhà ở riêng lẻ: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí về mặt cắt đường nội bộ (nếu có) tiếp giáp của thửa đất theo quy hoạch được phê duyệt. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

1.3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

- Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

- Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

1.4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:

- Diện tích, hình thể của thửa đất, khu đất. Trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể thì diện tích của thửa đất đại diện được lấy theo diện tích bình quân của các thửa đất là tài sản định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

- Mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất (kích thước bình quân trong trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

Trường hợp ước tính: Giá chuyển nhượng căn hộ chung cư; Giá cho thuê căn hộ cao tầng; Giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng nằm trong tòa nhà hỗn hợp: Thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí diện tích của căn hộ, diện tích sàn cho thuê (Đối với tài sản định giá lấy theo diện tích bình quân). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

1.5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

- Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

- Số tầng cao công trình, tầng hầm. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí: Số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

1.6. Hiện trạng môi trường, an ninh:

- Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

- Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

1.7. Thời hạn sử dụng đất:

- Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện Dự án. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

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

1.8. 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 bao gồm: Danh lam thắng cảnh; Đền, chùa, miếu mạo; Làng nghề truyền thống. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

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

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

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 điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

d) Thời hạn sử dụng đất, 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. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

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: Căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định;

Trường hợp quy định mức điều chỉnh chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đánh giá phù hợp mức tương đồng nhất định giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh, tổ chức tư vấn xác 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 xem xét, quyết định; Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa Tài sản định giá và Tài sản so sánh không quá 25%. Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Quy hoạch Kiến trúc; Kế hoạch và Đầu tư; Cục Thuế thành phố Hà Nội và UBND các quận, huyện, thị xã chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế thành phố Hà Nội, Sở Du lịch, Cục Thống kê Hà Nội, Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh Hà Nội và đơn vị liên quan: Có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

3. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 5 Quy định này và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

4. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, bổ sung, sửa đổi./.