

Số: /2025/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1612/TTr-SNNMT ngày 25 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo thẩm định số 1176/BCTĐ-STP ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Sở Tư pháp;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. 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 tư vấn xác định giá đất; cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất và Tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể căn cứ quy định tại Quyết định này và các quy định của pháp luật có liên quan để xây dựng phương án giá đất cụ thể, tổ chức thẩm định, quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật;

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh nội dung chưa được quy định tại Quyết định này thì Tổ chức thực hiện định giá đất có trách nhiệm thu thập thông tin, phân tích, đánh giá 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.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, khó khăn, các cơ quan, đơn vị có văn bản gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, tham mưu đề xuất, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 87/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Điều khoản chuyển tiếp

a) Đối với các phương án giá đất đã có Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thông qua phương án giá đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện các trình tự, thủ tục để Quyết định giá đất cụ thể theo quy định, không áp dụng quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

b) Đối với các phương án giá đất chưa có Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thông qua phương án giá đất thì áp dụng quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4 Quyết định;
 - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
 - Cục kiểm tra văn bản và quản lý xử lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
 - Thường trực Tỉnh ủy;
 - Thường trực HĐND tỉnh;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các Ban của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
 - Đảng ủy, UBND các xã, phường;
 - Công báo tỉnh Thanh Hóa;
 - Cổng Thông tin điện tử Thanh Hóa;
 - Lưu: VT, KTTC.
- (để b/c);

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Cao Văn Cường

QUY ĐỊNH
Về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể
trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa
(Ban hành kèm theo Quyết định số...../2025/QĐ-UBND)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể các yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ để áp dụng trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

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 tư vấn xác định giá đất; cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng các yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư

1. 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, phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ bán hàng thì căn cứ vào tiến độ, tỷ lệ đã được quy định trong các văn bản đó để thực hiện.

2. 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, phương án đấu giá quyền sử dụng đất chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì thực hiện theo quy định tại Điều 4 quy định này.

3. Trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư thì thời gian xây dựng, tỷ lệ bán hàng xác định theo quy mô diện tích, số lượng sản phẩm

khai thác (căn hộ, nhà ở) đối với từng quyết định giao đất, cho thuê đất đảm bảo phù hợp với 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, phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quy mô được quy định tại các Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này.

Điều 4. Quy định các yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư

1. Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ (%) trên doanh thu, trong đó:

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng bằng tỷ lệ % doanh thu của dự án (không bao gồm doanh thu từ trông giữ xe máy, xe ô tô), cụ thể:

- Đối với các dự án có từ 50% diện tích trở lên thuộc địa giới hành chính của các phường: Sầm Sơn, Hạc Thành, Quảng Phú, Hàm Rồng, Nguyệt Viên: *“Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng 1% trên doanh thu. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển”*.

- Đối với các dự án có từ 50% diện tích trở lên thuộc địa giới hành chính của các phường: Nam Sầm Sơn, Đông Quang, Đông Sơn, Đông Tiến, Bim Sơn, Quang Trung: *“Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng 1,5% trên doanh thu. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển”*.

- Đối với các dự án có từ 50% diện tích trở lên thuộc địa giới hành chính của các xã: Vĩnh Lộc, Tây Đô, Biện Thượng, Thọ Xuân, Thọ Long, Xuân Hoà, Sao Vàng, Lam Sơn, Thọ Lập, Xuân Tín, Xuân Lập, Triệu Sơn, Thọ Bình, Thọ Ngọc, Thọ Phú, Hợp Tiến, An Nông, Tân Ninh, Đồng Tiến, Nông Công, Thắng Lợi, Trung Chính, Trường Văn, Thắng Bình, Tượng Lĩnh, Yên Định, Yên Trường, Yên Phú, Quý Lộc, Yên Ninh, Định Tân, Định Hoà, Thiệu Hoá, Thiệu Quang, Thiệu Trung, Hà Trung, Tống Sơn, Hà Long, Hoạt Giang, Lĩnh Toại, Nga Sơn, Nga Thắng, Hồ Vương, Tân Tiến, Nga An, Ba Đình, Hậu Lộc, Đông Thành, Triệu Lộc, Hoa Lộc, Vạn Lộc, Hoàng Hoá, Hoàng Tiến, Hoàng Thanh, Hoàng Lộc, Hoàng Châu, Hoàng Sơn, Hoàng Phú, Hoàng Giang, Lưu Vệ, Quảng Yên, Quảng Ngọc, Quảng Ninh, Quảng Bình, Tiên Trang, Quảng Chính: *“Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ*

trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng 2% trên doanh thu. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển”.

- Đối với các dự án có từ 50% diện tích trở lên thuộc địa giới hành chính của các xã: Mường Lát, Quang Chiêu, Tam Chung, Mường Thanh, Pù Nhi, Nhi Sơn, Mường Lý, Trung Lý, Quan Sơn, Sơn Thủy, Sơn Điện, Mường Mìn, Tam Thanh, Tam Lư, Na Mèo, Trung Hạ, Hồi Xuân, Nam Xuân, Thiên Phú, Hiền Kiện, Phú Xuân, Phú Lệ, Trung Thành, Trung Sơn, Bá Thước, Thiết Ống, Văn Nho, Cổ Lũng, Pù Luông, Điền Lư, Điền Quang, Quý Lương, Linh Sơn, Đồng Lương, Văn Phú, Giao An, Yên Khương, Yên Thắng, Thường Xuân, Yên Nhân, Lương Sơn, Bát Mọt, Luận Thành, Tân Thành, Vạn Xuân, Thắng Lộc, Xuân Chính, Như Xuân, Thượng Ninh, Xuân Bình, Hoá Quý, Thanh Quân, Thanh Phong, Thanh Kỳ, Công Chính, Tĩnh Gia, Tân Dân, Hải Lĩnh, Ngọc Sơn, Đào Duy Từ, Hải Bình, Trúc Lâm, Nghi Sơn, Các Sơn, Trường Lâm, Như Thanh, Mậu Lâm, Xuân Du, Xuân Thái, Yên Thọ, Ngọc Lặc, Thạch Lập, Ngọc Liên, Minh Sơn, Nguyệt Ấn, Kiên Thọ, Cẩm Thủy, Cẩm Thạch, Cẩm Tú, Cẩm Vân, Cẩm Tân, Kim Tân, Vân Du, Ngọc Trạo, Thạch Bình, Thành Vinh, Thạch Quảng: “Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng 2,5% trên doanh thu. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển”.

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

- Đối với hoạt động kinh doanh cho thuê sàn Dịch vụ thương mại, văn phòng bằng 10% doanh thu.

- Đối với hoạt động kinh doanh trông giữ xe bằng 5% doanh thu.

- Đối với hoạt động kinh doanh cho thuê phòng nghỉ, khách sạn, căn hộ du lịch và các dịch vụ nghỉ dưỡng bằng 35% doanh thu.

- Đối với hoạt động kinh doanh cho thuê nhà xưởng, kho bãi bằng 5% doanh thu.

c) Đối với dự án sân golf: Chi phí kinh doanh (bao gồm chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành) bằng 50% doanh thu.

Trường hợp dự án đặc thù, Tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin và đề xuất mức chi phí quản lý, vận hành đối với từng dự án cụ thể trong phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

2. 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 15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây

dựng dự án, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

3. Quy định về các yếu tố ước tính chi phí, doanh thu phát triển

a) Các yếu tố ước tính chi phí phát triển phần hạ tầng kỹ thuật đối với dự án nhà ở quy định tại Phụ lục 01.

b) Các yếu tố ước tính chi phí và doanh thu phát triển phần nhà ở đối với dự án nhà ở chia lô quy định tại Phụ lục 02.

c) Các yếu tố ước tính chi phí và ước tính doanh thu phát triển phần nhà ở đối với dự án nhà ở chung cư quy định tại Phụ lục 03.

d) Đối với dự án dịch vụ thương mại, sản xuất kinh doanh (kể cả các công trình có tính chất khai thác dịch vụ thương mại, sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp như nhà điều hành; công trình dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại không bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp đã được quy định tại Phụ lục 05).

d1) Các yếu tố ước tính chi phí phát triển quy định tại Phụ lục 04.

d2) Các yếu tố ước tính doanh thu phát triển:

- Đối với các dự án có từ 50% diện tích trở lên thuộc địa giới hành chính của các phường: Sầm Sơn, Hạc Thành, Quảng Phú, Hàm Rồng, Nguyệt Viên: *Doanh thu tính từ sau năm đầu tư hoàn thành công trình (tính vào cuối năm) với tỷ lệ lấp đầy các năm lần lượt là 50%, 60%, 70% và ổn định là 80% cho các năm còn lại.*

- Đối với các dự án có từ 50% diện tích trở lên thuộc địa giới hành chính của các phường: Nam Sầm Sơn, Đông Quang, Đông Sơn, Đông Tiến, Bím Sơn, Quang Trung: *Doanh thu tính từ sau năm đầu tư hoàn thành công trình (tính vào cuối năm) với tỷ lệ lấp đầy các năm lần lượt là 40%, 50%, 60% và ổn định là 70% cho các năm còn lại.*

- Đối với các dự án có từ 50% diện tích trở lên thuộc địa giới hành chính của các xã: Vĩnh Lộc, Tây Đô, Biện Thượng, Thọ Xuân, Thọ Long, Xuân Hoà, Sao Vàng, Lam Sơn, Thọ Lập, Xuân Tín, Xuân Lập, Triệu Sơn, Thọ Bình, Thọ Ngọc, Thọ Phú, Hợp Tiến, An Nông, Tân Ninh, Đồng Tiến, Nông Công, Thắng Lợi, Trung Chính, Trường Văn, Thắng Bình, Tượng Lĩnh, Yên Định, Yên Trường, Yên Phú, Quý Lộc, Yên Ninh, Định Tân, Định Hoà, Thiệu Hoá, Thiệu Quang, Thiệu Trung, Hà Trung, Tống Sơn, Hà Long, Hoạt Giang, Lĩnh Toại, Nga Sơn, Nga Thắng, Hồ Vương, Tân Tiến, Nga An, Ba Đình, Hậu Lộc, Đông Thành, Triệu Lộc, Hoa Lộc, Vạn Lộc, Hoàng Hoá, Hoàng Tiến, Hoàng Thanh, Hoàng Lộc, Hoàng Châu, Hoàng Sơn, Hoàng Phú, Hoàng Giang, Lưu Vệ, Quảng Yên, Quảng Ngọc, Quảng Ninh, Quảng Bình, Tiên Trang, Quảng Chính: *Doanh thu*

tính từ sau năm đầu tư hoàn thành công trình (tính vào cuối năm) với tỷ lệ lấp đầy các năm lần lượt là 30%, 40%, 50% và ổn định là 60% cho các năm còn lại.

- Đối với các dự án có từ 50% diện tích trở lên thuộc địa giới hành chính của các xã: Mường Lát, Quang Chiêu, Tam Chung, Mường Thanh, Pù Nhi, Nhi Sơn, Mường Lý, Trung Lý, Quan Sơn, Sơn Thủy, Sơn Điện, Mường Mìn, Tam Thanh, Tam Lư, Na Mèo, Trung Hạ, Hồi Xuân, Nam Xuân, Thiên Phú, Hiền Kiện, Phú Xuân, Phú Lệ, Trung Thành, Trung Sơn, Bá Thước, Thiết Ống, Văn Nho, Cổ Lũng, Pù Luông, Điền Lư, Điền Quang, Quý Lương, Linh Sơn, Đồng Lương, Văn Phú, Giao An, Yên Khương, Yên Thắng, Thường Xuân, Yên Nhân, Lương Sơn, Bát Mọt, Luận Thành, Tân Thành, Vạn Xuân, Thắng Lộc, Xuân Chính, Như Xuân, Thượng Ninh, Xuân Bình, Hoá Quỳ, Thanh Quân, Thanh Phong, Thanh Kỳ, Công Chính, Tĩnh Gia, Tân Dân, Hải Lĩnh, Ngọc Sơn, Đào Duy Từ, Hải Bình, Trúc Lâm, Nghi Sơn, Các Sơn, Trường Lâm, Như Thanh, Mậu Lâm, Xuân Du, Xuân Thái, Yên Thọ, Ngọc Lặc, Thạch Lập, Ngọc Liên, Minh Sơn, Nguyệt Án, Kiên Thọ, Cẩm Thủy, Cẩm Thạch, Cẩm Tú, Cẩm Vân, Cẩm Tân, Kim Tân, Vân Du, Ngọc Trạo, Thạch Bình, Thành Vinh, Thạch Quảng: *Doanh thu tính từ sau năm đầu tư hoàn thành công trình (tính vào cuối năm) với tỷ lệ lấp đầy các năm lần lượt là 25%, 35%, 45% và ổn định là 50% cho các năm còn lại.*

e) Các yếu tố ước tính chi phí và doanh thu phát triển đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại Phụ lục 05.

4. Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê phòng khách sạn, village, biệt thự nghỉ dưỡng, bugarlow và các loại hình dịch vụ lưu trú khác: Tổ chức tư vấn xác định giá đất có trách nhiệm gửi Văn bản đến Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch, UBND xã, phường (nơi có khu đất định giá) để đề nghị cung cấp thông tin về tỷ lệ lấp đầy bình quân trong 03 năm liên tục liền kề gần nhất tính đến thời điểm định giá (năm) đối với từng loại hình kinh doanh dịch vụ nêu trên để xây dựng phương án giá đất.

Trường hợp các cơ quan cung cấp không có thông tin hoặc cung cấp thông tin không đầy đủ, không xác định được tỷ lệ lấp đầy thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất thu thập thông tin, phân tích, đánh giá và 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. Quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Quy định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất

a) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; bao gồm: khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí.

- Điều kiện về giao thông; bao gồm: độ rộng, kết cấu mặt đường; tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường.

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; bao gồm: khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định; thoát nước tốt hay chưa tốt.

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất; bao gồm: diện tích (lớn hay bé so với thửa đất phổ biến); mặt tiền (rộng hay hẹp); chiều sâu (dài hay ngắn); hình thể (vuông vắn, không vuông vắn, đa giác).

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng, gồm: mật độ xây dựng, chiều cao công trình xây dựng, số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các yếu tố khác liên quan (nếu có).

- Hiện trạng môi trường, an ninh; bao gồm: tình trạng ô nhiễm không khí và nguồn nước; tình trạng an ninh khu vực (an toàn hay không an toàn).

- Thời hạn sử dụng đất; bao gồm: đất sử dụng lâu dài hay đất có thời hạn; thời gian sử dụng đất còn lại của dự án (quy đổi).

- 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, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất (nếu có).

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

- Năng suất cây trồng, vật nuôi.

- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

- 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, tưới tiêu, cấp thoát nước;

- Thời hạn sử dụng đất, bao gồm: thời hạn sử dụng đất; thời gian sử dụng đất còn lại của dự án; 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;

- 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.

2. Các nguyên tắc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại mục 1 Điều 5 của quy định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau.

- Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

- Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

3. Cách thức điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng giá đất

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l}
 \text{Giá đất ước tính của} \\
 \text{thửa đất, khu đất cần} \\
 \text{định giá theo từng} \\
 \text{thửa đất so sánh}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{Giá đất} \\
 \text{của từng thửa} \\
 \text{đất so sánh}
 \end{array}
 \pm
 \begin{array}{l}
 \text{Mức điều chỉnh về} \\
 \text{giá từ yếu tố ảnh} \\
 \text{hưởng đến giá đất} \\
 \text{của từng thửa đất so} \\
 \text{sánh với thửa đất} \\
 \text{cần định giá}
 \end{array}$$

4. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại mục 2 Điều 5; 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%.

5. Mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

a) Mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp quy định tại Phụ lục 06.

b) Mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp quy định tại Phụ lục 07.

6. Hệ số điều chỉnh giá đất đối với thửa đất cần định giá tại các vị trí đặc biệt:

a) Đối với thửa đất tiếp giáp 02 đường trở lên hình thành ngã ba, ngã tư thì áp dụng hệ số 1,2 so với giá đất của thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

b) Đối với thửa đất tiếp giáp 02 đường (mặt tiền và mặt sau hoặc mặt tiền và 01 mặt thoáng là khoảng chia trong một dãy nhà) thì áp dụng hệ số 1,1 so với giá đất của thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

c) Đối với thửa đất ở đối diện công viên, khuôn viên cây xanh (trừ cây xanh cách ly), hồ nước thì áp dụng hệ số 1,05 so với giá đất của thửa đất cùng vị trí.

d) Đối với thửa đất ở tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa thì áp dụng hệ số 0,9 so với giá đất của thửa đất cùng vị trí.

PHỤ LỤC

Phụ lục 01. Các yếu tố ước tính chi phí phát triển phần hạ tầng kỹ thuật đối với dự án nhà ở

TT	Quy mô	Yếu tố ước tính chi phí	
		Đầu tư hạ tầng kỹ thuật	
		Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng (%)
1	Dưới 05 ha	Năm 01	100
2	Từ 05 ha đến dưới 20ha	Năm 01	60
		Năm 02	40
3	Từ 20 ha đến dưới 50 ha	Năm 01	40
		Năm 02	30
		Năm 03	30
4	Từ 50 ha đến dưới 100 ha	Năm 01	30
		Năm 02	30
		Năm 03	30
		Năm 04	10
5	Từ 100 ha trở lên	Năm 01	30
		Năm 02	20
		Năm 03	20
		Năm 04	20
		Năm 05	10

**Phụ lục 02. Các yếu tố ước tính chi phí và doanh thu phát triển
phần nhà ở đối với dự án nhà ở chia lô (*)**

TT	Số lượng nhà ở	Yếu tố ước tính chi phí		Yếu tố ước tính doanh thu	
		<i>Thời gian xây dựng nhà ở (năm)</i>	<i>Tiến độ xây dựng (%)</i>	<i>Thời gian bán hàng (năm)</i>	<i>Tỷ lệ bán hàng (%)</i>
1	Số lượng nhà ở dưới 50 căn nhà	Năm 01	100	Năm 01	100
2	Số lượng nhà ở từ 50 dưới 100 căn nhà	Năm 01	50	Năm 01	0
		Năm 02	50	Năm 02	40
				Năm 03	60
3	Số lượng nhà ở từ 100 đến dưới 200 căn nhà	Năm 01	25	Năm 01	0
		Năm 02	35	Năm 02	20
		Năm 03	40	Năm 03	30
				Năm 04	50
4	Số lượng nhà ở từ 200 đến dưới 300 căn nhà	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	30	Năm 02	15
		Năm 03	50	Năm 03	25
				Năm 04	35
				Năm 05	25
5	Số lượng nhà ở từ 300 đến dưới 500 căn nhà	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	25	Năm 02	15
		Năm 03	30	Năm 03	20
		Năm 04	25	Năm 04	30
				Năm 05	20
				Năm 06	15
6	Số lượng nhà ở từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	25	Năm 02	15
		Năm 03	25	Năm 03	20
		Năm 04	30	Năm 04	25
				Năm 05	25
				Năm 06	15
7	Số lượng nhà ở từ 1.000 căn đến dưới 2.000 căn nhà	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	20	Năm 02	10
		Năm 03	20	Năm 03	20
		Năm 04	20	Năm 04	20
		Năm 05	20	Năm 05	25
				Năm 06	25
8	Số lượng nhà ở từ 2.000 căn đến dưới 3.000 căn nhà	Năm 01	15	Năm 01	0
		Năm 02	20	Năm 02	10
		Năm 03	25	Năm 03	15

9	Số lượng nhà ở trên 3.000 căn nhà	Năm 04	20	Năm 04	20
		Năm 05	20	Năm 05	20
				Năm 06	25
				Năm 07	10
		Năm 01	15	Năm 01	0
		Năm 02	20	Năm 02	10
		Năm 03	20	Năm 03	15
		Năm 04	25	Năm 04	15
		Năm 05	20	Năm 05	20
				Năm 06	25
				Năm 07	15

(*) Trường hợp dự án có số lượng các lô đất được cho phép phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch: Căn cứ số lượng lô đất xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, số lượng lô đất được cho phép phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà; Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất các yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển phù hợp với tình hình thực tế đối với từng dự án cụ thể trong phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

**Phụ lục 03. Các yếu tố ước tính chi phí và ước tính doanh thu phát triển
phần nhà ở đối với dự án nhà ở chung cư**

TT	Quy mô	Yếu tố ước tính chi phí		Yếu tố ước tính doanh thu	
		<i>Thời gian xây dựng (năm)</i>	<i>Tiến độ xây dựng (%)</i>	<i>Thời gian bán hàng (năm)</i>	<i>Tỷ lệ bán hàng (%)</i>
1	Dưới 200 căn hộ	Năm 01	100	Năm 01	0
				Năm 02	40
				Năm 03	60
2	Từ 200 căn hộ đến dưới 500 căn hộ	Năm 01	50	Năm 01	0
		Năm 02	50	Năm 02	20
		Năm 03		Năm 03	30
				Năm 04	50
3	Từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ	Năm 01	30	Năm 01	0
		Năm 02	40	Năm 02	15
		Năm 03	30	Năm 03	25
				Năm 04	30
				Năm 05	30
4	Từ 1.000 đến dưới 2.000 căn hộ	Năm 01	25	Năm 01	0
		Năm 02	25	Năm 02	10
		Năm 03	25	Năm 03	20
		Năm 04	25	Năm 04	30
				Năm 05	40
5	Từ 2.000 đến dưới 3.000 căn hộ	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	25	Năm 02	10
		Năm 03	30	Năm 03	15
		Năm 04	25	Năm 04	25
				Năm 05	30
				Năm 06	20
6	Từ 3.000 căn hộ trở lên	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	20	Năm 02	10
		Năm 03	30	Năm 03	15
		Năm 04	30	Năm 04	20
				Năm 05	25
				Năm 06	30

Phụ lục 04. Các yếu tố ước tính chi phí phát triển đối với dự án dịch vụ thương mại, sản xuất kinh doanh

(kể cả các công trình có tính chất khai thác dịch vụ thương mại, sản xuất kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp như nhà điều hành; công trình dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại không bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp đã được quy định tại phụ lục 05).

TT	Quy mô	Yếu tố ước tính chi phí			
		Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật		Đầu tư xây dựng công trình	
		Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng (%)	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng (%)
1	Dưới 05 ha	Năm 01	100	Năm 01	60
				Năm 02	40
2	Từ 05 ha đến dưới 10ha	Năm 01	50	Năm 01	50
		Năm 02	50	Năm 02	50
3	Từ 10 ha đến dưới 20ha	Năm 01	40	Năm 01	30
		Năm 02	60	Năm 02	40
				Năm 03	30
4	Từ 20ha đến 50ha	Năm 01	30	Năm 01	30
		Năm 02	40	Năm 02	35
		Năm 03	30	Năm 03	35
5	Từ 50ha đến 100ha	Năm 01	25	Năm 01	20
		Năm 02	30	Năm 02	25
		Năm 03	30	Năm 03	30
		Năm 04	15	Năm 04	25
6	Từ 100 ha trở lên	Năm 01	20	Năm 01	15
		Năm 02	20	Năm 02	20
		Năm 03	20	Năm 03	20
		Năm 04	20	Năm 04	20
		Năm 05	20	Năm 05	25

Phụ lục 05. Các yếu tố ước tính chi phí và doanh thu phát triển đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp, cụm công nghiệp

TT	Quy mô	Yếu tố ước tính chi phí		Yếu tố ước tính doanh thu	
		<i>Thời gian xây dựng (năm)</i>	<i>Tiến độ xây dựng (%)</i>	<i>Thời gian bán hàng (năm)</i>	<i>Tỷ lệ bán hàng (%)</i>
1	Dưới 20 ha	Năm 01	50	Năm 01	0
		Năm 02	50	Năm 02	60
				Năm 03	40
2	Từ 20 ha đến dưới 50 ha	Năm 01	40	Năm 01	0
		Năm 02	40	Năm 02	40
		Năm 03	20	Năm 03	40
				Năm 04	20
3	Từ 50 ha đến dưới 75ha	Năm 01	35	Năm 01	0
		Năm 02	35	Năm 02	30
		Năm 03	30	Năm 03	40
				Năm 04	30
4	Từ 75 ha đến dưới 100 ha	Năm 01	30	Năm 01	0
		Năm 02	30	Năm 02	25
		Năm 03	30	Năm 03	35
		Năm 04	10	Năm 04	30
				Năm 05	10
5	Từ 100 ha đến dưới 300 ha	Năm 01	25	Năm 01	0
		Năm 02	25	Năm 02	25
		Năm 03	25	Năm 03	25
		Năm 04	15	Năm 04	25
		Năm 05	10	Năm 05	15
				Năm 06	10
6	Từ 300 ha trở lên	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	20	Năm 02	20
		Năm 03	20	Năm 03	20
		Năm 04	20	Năm 04	25
		Năm 05	20	Năm 05	25
				Năm 06	10

**Phụ lục 06. Mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh các yếu tố
ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp**

TT	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
1	Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất	35%	<i>Thửa đất so sánh có khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên khu vui chơi giải trí...thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
2	Điều kiện về giao thông	50%	
a	<i>Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)</i>	20%	<i>Thửa đất so sánh tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
b	<i>Kết cấu đường</i>	10%	<i>Thửa đất so sánh tiếp giáp đường có kết cấu đường tốt hơn, thuận lợi hơn (đường Bê tông nhựa tốt hơn đường bê tông, đường láng nhựa, đường cấp phối, ...) so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
c	<i>Tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường</i>	20%	<i>Thửa đất so sánh tiếp giáp 02 đường trở lên hình thành ngã ba, ngã tư thuận lợi hơn so với thửa đất định giá tiếp giáp 01 mặt đường có cùng vị trí thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	10%	<i>Thửa đất so sánh có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
4	Thửa đất	30%	

TT	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
-	Diện tích thửa đất	10%	<i>Thửa đất so sánh có diện tích phổ biến phù hợp với mục đích sử dụng, khả năng thanh khoản tốt hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại; đồng thời đánh giá bù trừ đầy đủ lợi thế về tính thuận lợi theo quy mô diện tích khi sử dụng (thửa đất có diện tích lớn có phần thuận lợi trong bố trí sử dụng và ngược lại).</i>
-	Mặt tiền thửa đất, chiều sâu	15%	<i>Thửa đất so sánh có mặt tiền rộng hơn, chiều sâu thuận lợi so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại; đồng thời đánh giá bù trừ đầy đủ lợi thế về mặt tiền, chiều sâu (trong đó, yếu tố mặt tiền là yếu tố lợi thế chủ yếu so với chiều sâu).</i>
-	Hình thể thửa đất	5%	<i>Thửa đất so sánh có hình thể vuông vắn, thuận lợi so với thửa đất định giá không vuông vắn (không bao gồm thửa đất có từ 02 cạnh tiếp giáp với đường giao thông trở lên) thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
5	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng	15%	<i>Thửa đất so sánh có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (mật độ xây dựng, chiều cao công trình...) cao hơn, thuận lợi so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
6	Thời hạn sử dụng đất	5%	<i>Thửa đất so sánh có thời hạn sử dụng đất dài hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
7	Hiện trạng môi trường, an ninh	5%	<i>Thửa đất so sánh có hiện trạng môi trường, an ninh (nguồn nước, không khí,</i>

TT	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
			<i>sự ổn định của an ninh, trật tự...) tốt hơn, thuận lợi so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
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, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất (nếu có).	10%	<i>Thửa đất so sánh có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương tốt hơn, thuận lợi so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>

Phụ lục 07. Mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp

TT	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh (%)
1	Năng suất cây trồng, vật nuôi	35%	<i>Thửa đất so sánh có năng suất cây trồng, vật nuôi cao hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
2	Vị trí, đặc điểm của thửa đất, khu đất	35%	<i>Thửa đất so sánh có vị trí, đặc điểm của thửa đất, khu đất (khoảng cách đến đường giao thông chính, kho bãi tập kết buôn bán hàng hoá...) thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
3	Điều kiện về giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm	30%	
a	<i>Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)</i>	20%	<i>Thửa đất so sánh có độ rộng đường lớn hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
b	<i>Cấp đường, kết cấu mặt đường</i>	10%	<i>Thửa đất so sánh tiếp giáp đường có cấp đường, kết cấu mặt đường tốt hơn, thuận lợi hơn (đường bê tông nhựa tốt hơn đường bê tông, đường láng nhựa, đường cấp phối, ...) so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
4	Điều kiện về địa hình, tưới tiêu, cấp thoát nước	20%	<i>Thửa đất so sánh có điều kiện về địa hình, tưới tiêu, cấp thoát nước tốt hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
5	Thời hạn sử dụng đất	10%	<i>Thửa đất so sánh có thời hạn sử dụng đất lớn hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh</i>

			<i>tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>
6	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương	15%	<i>Thửa đất so sánh có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương tốt hơn, thuận lợi so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.</i>