

Số: 64 /2025/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 21 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, 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 cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

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 bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, 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 cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để ước tính tổng doanh thu phát triển, các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, 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 cụ thể theo quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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 cụ thể.

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. Quy định các yếu tố hình thành doanh thu phát triển, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư

1. 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 xác định các yếu tố hình thành doanh thu phát triển, các yếu tố ước tính chi phí phát triển được quy định như sau:

a) Các yếu tố hình thành doanh thu phát triển gồm: thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

b) Các yếu tố ước tính chi phí phát triển gồm: thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng.

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 chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì được xác định như sau:

a) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự (*Phụ lục I kèm theo*).

b) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền (*Phụ lục II kèm theo*).

c) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư (*Phụ lục III kèm theo*).

d) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ (*Phụ lục IV kèm theo*).

đ) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*Phụ lục V kèm theo*).

e) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng với mục đích sử dụng đất là đất phi nông nghiệp (trừ thửa đất, khu đất quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này) (*Phụ lục VI kèm theo*).

3. Trường hợp đơn vị tư vấn thu thập được các tài liệu, số liệu phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm định giá đất, thì đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Đối với thửa đất, khu đất có nhiều mục đích sử dụng đất khu phức hợp, tòa nhà hỗn hợp thì căn cứ quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và khoản 1 và khoản 2 Điều này để thực hiện ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư theo từng phần diện tích đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, 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 cụ thể

1. Đối với đất phi nông nghiệp:

a) Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

a1) Khoảng cách (đơn vị tính bằng mét) đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế; cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế; cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn.

a2) Áp dụng tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí đất trong Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch:

- Tỷ lệ % được xác định theo chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí đất trong Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

- Trường hợp khu đất cần định giá hoặc khu đất so sánh nằm trên tuyến đường mới đầu tư xây dựng chưa được cập nhật vào trong Bảng giá đất thì đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm chứng minh yếu tố ảnh hưởng này và mức độ chênh lệch (nếu có) bằng cập thông tin giá giao dịch trên thị trường, 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.

- Trường hợp tại thời điểm định giá, do giá đất thị trường biến động, dẫn đến tỷ lệ % chênh lệch giữa các tuyến đường theo thực tế thị trường thay đổi khác với tỷ lệ % chênh lệch theo Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành thì đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm chứng minh 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.

b) Về giao thông:

b1) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông) đơn vị tính là mét: Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%.

b2) Kết cấu mặt đường (Loại 1: Mặt đường nhựa; Loại 2: Mặt đường bằng bê tông xi măng; Loại 3: Mặt đường bằng đất, đá, cuội sỏi hỗn hợp). Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có mặt đường Loại 1 xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 2 là 10%, xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 3 là 20%; Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có mặt đường Loại 2 xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 3 là 10%.

b3) Số mặt đường tiếp giáp:

Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường nhiều mặt tiền đường sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn.

c) Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện:

c1) Điều kiện cấp nước, cấp điện. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất điều kiện cấp nước, cấp điện ổn định (không thường xuyên xảy ra trường hợp gián đoạn cấp nước, cấp điện, đảm bảo việc sử dụng bình thường) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất điều kiện cấp nước, cấp điện không ổn định.

c2) Điều kiện thoát nước mưa, nước thải: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất điều kiện thoát nước mưa, nước thải tốt (không thường xuyên xảy ra tình trạng ngập nước, ứ đọng nước kéo dài) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có điều kiện thoát nước mưa, nước thải kém.

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

d1) Diện tích, kích thước (mặt tiền, chiều sâu). Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có diện tích nhỏ sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có diện tích lớn.

d2) Hình thể. Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có hình dáng cân đối (hình chữ nhật, hình vuông, hình thang nở hậu) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất có hình dáng không cân đối (chữ L, chữ T, hình thang tóp hậu, đa giác nhiều góc nhọn, đa giác chỗ lồi chỗ lõm).

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, tầng cao, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hoặc các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về

xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

e1) Ô nhiễm không khí, nguồn nước, tiếng ồn. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có hiện trạng môi trường (không xảy ra tình trạng ô nhiễm nguồn nước, ô nhiễm môi trường) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có hiện trạng môi trường kém.

e2) Tình trạng an ninh khu vực. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất an ninh tốt (không thường xuyên xảy ra tình trạng mất an ninh, trật tự) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất an ninh kém.

g) Thời hạn sử dụng đất (đối với đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn):

Các thức điều chỉnh:

$$\frac{\text{Tài sản so sánh sau khi quy về thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản định giá}}{\text{Giá đất của tài sản so sánh}} \times \frac{\text{Thời gian sử dụng đất còn lại của tài sản định giá}}{\text{Thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản so sánh}}$$

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

h1) Yếu tố tiếp giáp, đối diện với khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu; phía trước mặt tiền thửa đất, khu đất có tủ điện, cột điện, cống thoát nước. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp, đối diện với khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu; phía trước mặt tiền thửa đất, khu đất có tủ điện, cột điện, cống thoát nước sẽ xác định tỷ lệ thấp hơn các thửa đất, khu đất không có các yếu tố trên.

h2) Yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất không có các yếu tố trên.

h3) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ

phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

h4) Yếu tố mật độ dân cư. Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tại khu vực có mật độ dân cư đông xác định tỷ lệ cao hơn.

h5) Yếu tố thói quen tiêu dùng. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Tùy theo từng loại hình dự án, đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định

h6) Yếu tố cơ sở vật chất, trang thiết bị hoạt động. Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Tùy theo từng loại hình dự án, đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định

h7) Yếu tố đơn vị vận hành. Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Tùy theo từng loại hình dự án, đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định

h8) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và thuyết minh cụ thể việc áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính toán tỷ lệ (%) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

i) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất gồm: 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. Mức độ chênh lệch tối đa 30% hoặc điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối.

Cách thức điều chỉnh: Căn cứ theo số liệu ghi trong báo cáo tài chính hoặc số liệu thực tế mà đơn vị tư vấn điều tra, khảo sát để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

2. Đối với đất nông nghiệp:

a) Yếu tố năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có năng suất cây trồng, vật nuôi cao sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có năng suất cây trồng, vật nuôi thấp.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm xa.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

c1) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông) đơn vị tính là mét: Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 1%.

c2) Kết cấu mặt đường (Loại 1: Mặt đường nhựa; Loại 2: Mặt đường bằng bê tông xi măng; Loại 3: Mặt đường bằng đất, đá, cuội, sỏi hỗn hợp). Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có mặt đường Loại 1 xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 2 là 10%, xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 3 là 20%; Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có mặt đường Loại 2 xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 3 là 10%.

c3) Yếu tố địa hình. Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất thuộc khu vực địa hình bằng phẳng sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất thuộc khu vực địa hình dốc, thấp trũng.

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):

Cách thức điều chỉnh:

$$\begin{array}{l} \text{Tài sản so sánh sau} \\ \text{khi quy về thời hạn sử} \\ \text{dụng đất còn lại của} \\ \text{tài sản định giá} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Giá đất của tài sản so} \\ \text{sánh} \\ \text{Thời hạn sử dụng đất} \\ \text{còn lại của tài sản so} \\ \text{sánh} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Thời hạn sử dụng} \\ \text{đất còn lại của tài} \\ \text{sản định giá} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{Thời gian sử dụng} \\ \text{đất còn lại của tài} \\ \text{sản định giá} \end{array}$$

3. Khi xác định mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, đơn vị tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm chứng minh cơ sở đề xuất mức độ chênh lệch trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định bằng cập thông tin giá đất giao dịch trên thị trường (thông tin đầu vào để chứng minh phải đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ). Trường hợp, không chứng minh được bằng cập thông tin giá đất giao dịch trên thị trường thì đơn vị tư vấn thuyết minh, làm rõ cơ sở đề xuất mức độ chênh lệch trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định

4. Đơn vị tư vấn sử dụng thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm dịch vụ để xác định giá đất cụ thể thì áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều này. Trường hợp khoản 1, khoản 2 Điều này chưa quy định thì đơn vị tư vấn đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 12 năm 2025.

2. Các quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, 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 cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

b) Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, 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 cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

c) Quyết định số 06/2025/QĐ-UBND ngày 12 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước Quy định một số 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 và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

3. Bãi bỏ Văn bản số 2074/UBND-KTNS ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc áp dụng Quyết định Quy định một số

yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thẳng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, 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 cụ thể.

4. Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình, không áp dụng quy định tại Quyết định này.

Trường hợp phương án giá đất chưa trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Trưởng Thuế tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng chính phủ;
- Vụ Pháp chế các Bộ: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý vi phạm hành chính - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Các sở, ban, ngành;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai;
- Lưu: VT, TH, KTNS (Hải 130b).

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



Nguyễn Thị Hoàng



Phụ lục I

QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐƯ ĐỐI VỚI THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN NHÀ LIỀN KÈ, NHÀ BIỆT THU

(Ban hành kèm theo Quyết định số 64.../2025/QĐ-UBND)

I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Quy mô dưới 100 căn nhà

Thời gian xây dựng: 01 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 100 đến dưới 200 căn nhà

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

c) Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

d) Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

đ) Quy mô từ 1.000 căn nhà trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.

II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

a) Quy mô dưới 100 căn nhà

Thời gian bán hàng: 01 năm;

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 100 đến dưới 200 căn nhà

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

c) Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

đ) Quy mô từ 1.000 căn nhà trở lên

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

Phụ lục II

QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN NHÀ LIỀN KÈ, NHÀ BIỆT THỰ ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 64.../2025/QĐ-UBND)

I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô dưới 200 lô

Thời gian xây dựng: 01 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 200 đến dưới 500 lô

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

c) Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 lô

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Quy mô từ 1.000 lô trở lên

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.

II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

a) Quy mô dưới 200 lô

Thời gian bán hàng: 01 năm;

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 200 đến dưới 500 lô

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

c) Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 lô

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Quy mô từ 1.000 lô trở lên

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

Phụ lục III

QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐUỐI VỚI THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số...64.../2025/QĐ-UBND)

I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m²

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m² trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.

II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Tỷ lệ lấp đầy là diện tích sàn xây dựng cho thuê hoặc để bán tạo ra doanh thu so với tổng diện tích sàn xây dựng, bao gồm tầng hầm (trừ diện tích

bãi đỗ xe của công trình) được tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt mà không có quy định cụ thể thì áp dụng mức tỷ lệ 75%.

3. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m²

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 30%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m² trở lên

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

Phụ lục IV

QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐŨ ĐỐI VỚI THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VĂN PHÒNG, CƠ SỞ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 64.../2025/QĐ-UBND)

I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m²

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m² trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% doanh thu.

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.

II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) theo tiến độ xây dựng.

2. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Tỷ lệ lấp đầy là diện tích sàn xây dựng cho thuê hoặc để bán tạo ra doanh thu so với tổng diện tích sàn xây dựng, bao gồm tầng hầm (trừ diện tích bãi đỗ xe của công trình) được tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt mà không có quy định cụ thể thì áp dụng mức tỷ lệ 70%.

4. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m²

Năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%, năm thứ tư 85%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 90%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²

Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%, năm thứ tư 80%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 85%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²

Năm thứ nhất 45%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 65%, năm thứ tư 75%; năm thứ năm 80%; năm thứ sáu đến hết thời gian bán hàng 85%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m² trở lên

Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 60%, năm thứ tư 70%; năm thứ năm 75%; năm thứ sáu đến hết thời gian bán hàng 80%.

Phụ lục V

QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THĂNG DƯ ĐỐI VỚI THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP

(Ban hành kèm theo Quyết định số 64.../ 2025/QĐ-UBND)

I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô dưới 75 ha:

- Thời gian xây dựng 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

b) Quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha:

- Thời gian xây dựng 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

c) Quy mô từ 250 ha đến dưới 500 ha:

- Thời gian xây dựng 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.

d) Quy mô từ 500 ha trở lên:

- Thời gian xây dựng 06 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;
- Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% doanh thu.

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.

II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):

a) Quy mô dưới 75 ha:

Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư 80%; năm thứ năm 90%, năm thứ sáu đến hết thời gian bán hàng 95%.

b) Quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha:

Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư 80%; năm thứ năm 85%, năm thứ sáu 90%, năm thứ bảy đến hết thời gian bán hàng 95%.

c) Quy mô từ 250 ha đến dưới 500 ha:

Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư 75%; năm thứ năm 80%, năm thứ sáu 85%, năm thứ bảy 90%, năm thứ tám đến hết thời gian bán hàng 95%.

d) Quy mô từ 500 ha trở lên:

Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 55%, năm thứ ba 60%; năm thứ tư 65%; năm thứ năm 70%, năm thứ sáu 75%, năm thứ bảy 80%, năm thứ tám 85%, năm thứ chín 90%, năm thứ mười đến hết thời gian bán hàng 95%.

Phụ lục VI

QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐƯỚI VỚI THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VỚI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT LÀ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP (TRỪ THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT QUY ĐỊNH TẠI CÁC ĐIỂM A, B, C, D VÀ Đ KHOẢN 2 ĐIỀU 3 QUYẾT ĐỊNH NÀY)

(Ban hành kèm theo Quyết định số. 64.../2025/QĐ-UBND)

I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m²

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m² trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: Đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

3. Chi phí quản lý, vận hành: Đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng 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.

II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

Đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.