

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định các yếu tố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng

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;
Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật ban hành văn bản quy phạm pháp
luật số 64/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Đất đai 31/2024/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của
Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh
bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;*

*Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất và
Nghị định số 226/2025/NĐ-CP 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 Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

*Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định các yếu tố về xác định
giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.*

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định các yếu tố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 2. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với những dự án xác định giá đất cụ thể đã có Thông báo của Hội đồng thẩm định giá đất, cơ quan quản lý đất đai tiếp tục thực hiện trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt theo quy định tại thời điểm có Thông báo, không phải xác định lại giá đất theo các tiêu chí và yếu tố được ban hành tại Quy định kèm theo Quyết định này.

Điều 3. Điều khoản thi hành

- Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.
- Các Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận (trước sắp xếp) quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Thuận (trước sắp xếp).

b) Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông (trước sắp xếp) quy định một số nội dung cụ thể áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông (trước sắp xếp) .

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu Phú Quý; Thủ trưởng các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành./✈

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài chính;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh Lâm Đồng;
- Ủy ban MTTQ tỉnh Lâm Đồng;
- CT, PCT UBND tỉnh (đ/c Yên);
- Như Điều 3;
- Báo và Phát thanh truyền hình Lâm Đồng;
- PCVP UBND tỉnh (đ/c Duệ);
- Trung tâm Thông tin (VP UBND tỉnh);
- Trung tâm Hạ tầng và Công nghệ số tỉnh;
- Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH, NNMT_(Hn).

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



Lê Trọng Yên



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Các yếu tố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng
(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng 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 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ VÀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 3. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được 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 và chi phí phát triển của dự án.

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 căn cứ quy định tại khoản 2, 3, 4, 5, 6 Điều này để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án.

2. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở liền kề, biệt thự (*Phụ lục I kèm theo*).

3. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án phân lô, bán nền (*Phụ lục II kèm theo*).

4. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở cao tầng (trừ nhà ở cao tầng cho thuê) (*Phụ lục III kèm theo*).

5. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*Phụ lục IV kèm theo*).

6. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án thương mại dịch vụ, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp) (*Phụ lục V kèm theo*).

7. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng sân Golf (*Phụ lục VI kèm theo*).

Điều 4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

a) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; điều kiện về giao thông; điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất; các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh; thời hạn sử dụng đất; 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.

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp: 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; 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.

c) Ngoài các yếu tố quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này, trường hợp có phát sinh các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với quy định tại

Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất để Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh xem xét, quyết định.

2. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể (*Phụ lục VII kèm theo*).

3. Nguyên tắc điều chỉnh đối với mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Thực hiện theo nguyên tắc quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất, Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Trưởng Thuế tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu Phú Quý; thủ trưởng các sở, ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quy định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, căn cứ tình hình thực tế của địa phương và các quy định pháp luật liên quan, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

3. Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, đầy đủ, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất.

4. Chủ đầu tư các Dự án xác định giá đất có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các hồ sơ liên quan cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xảy ra chậm trễ trong việc xác định giá do không cung cấp đầy đủ hồ sơ, thiếu sự phối hợp trong quá trình thực hiện.

5. Cơ quan thuế có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan đến hợp đồng thuê đất, thuê tài sản, thuê sàn thương mại, thuê đất trồng... đã thực hiện thủ tục thuế, phí, lệ phí khi có đề nghị từ tổ chức thực hiện xác định giá đất.

6. Cơ quan thống kê có trách nhiệm cung cấp thông tin về chỉ số tiêu dùng nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng cho tổ chức thực hiện xác định giá đất.

7. Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu Phú Quý nơi có đất cần xác định giá có trách nhiệm phối hợp cung cấp và thu thập thông tin, tài liệu, số liệu liên quan đến công tác định giá đất với tổ chức xác định giá đất.

8. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, các Sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các phường, xã và đặc khu Phú Quý kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quy định này./.



Phụ lục I

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở LIÊN KÈ, BIỆT THỰ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Dự án có quy mô dưới 10 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- b) Thời gian bán hàng: 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.
- d) Tỷ lệ lấp đầy:
 - Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.
 - Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 30 %; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

- a) Chi phí kinh doanh: 5% tổng doanh thu.
- b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,20% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.
- c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

II. Dự án có quy mô từ 10 ha đến dưới 20 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- b) Thời gian bán hàng: 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 5% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,20% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

III. Dự án có quy mô từ 20 ha đến 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 5% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,20% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

IV. Dự án có quy mô trên 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ ba kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 06 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%, năm thứ sáu 10%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0 %; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 0%, năm thứ sáu 30%, năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 0%, năm thứ sáu 30%, năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 5% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,20% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 06 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.



Phụ lục II

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÂN LÔ, BÁN NỀN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Dự án có quy mô dưới 05 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- b) Thời gian bán hàng: 02 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.
- d) Tỷ lệ lấp đầy:
 - Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.
 - Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

- a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.
- b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.
- c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

II. Dự án có quy mô từ 05 ha đến dưới 20 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- b) Thời gian bán hàng: 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

III. Dự án có quy mô từ 20 ha đến 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

IV. Dự án có quy mô từ trên 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ ba kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 30%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 30%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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



Phụ lục III

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG (TRỪ NHÀ Ở CAO TẦNG CHO THUÊ)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Dự án có quy mô dưới 500 căn hộ

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 02 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 2% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

II. Dự án có quy mô từ 500 đến 1000 căn hộ

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 2% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

III. Dự án có quy mô trên 1000 căn hộ

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 2% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

Phụ lục IV
MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ
CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN
DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP
(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Dự án có quy mô dưới 75 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước cho thuê đất.
- b) Thời gian bán hàng: 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

- a) Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.
- b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.
- c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

II. Dự án có quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước cho thuê đất.
- b) Thời gian bán hàng: 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

- a) Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.
- b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

III. Dự án có quy mô từ 250 ha đến 500 ha

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước cho thuê đất.

b) Thời gian bán hàng: 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

IV. Dự án có quy mô trên 500 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước cho thuê đất.

b) Thời gian bán hàng: 06 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 16%; năm thứ hai 16%; năm thứ ba 16%; năm thứ tư 16%; năm thứ năm 16%; năm thứ sáu 20%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 06 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

Phụ lục V
**MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI
PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN
THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, CƠ SỞ SẢN XUẤT PHI NÔNG NGHIỆP (TRỪ
ĐẤT Ồ, KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP)**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Dự án có quy mô dưới 10 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 60%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% tổng doanh thu.
- Chi phí quản lý vận hành: bằng 10% tổng doanh thu.

Đối với các dự án đầu tư khách sạn, resort, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng (với mục đích cho thuê), nhà hàng, y tế, giáo dục, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện xác định giá đất đề xuất mức tỷ lệ % các yếu tố chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,18% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

II. Dự án có quy mô từ 10 ha đến dưới 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 50%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% tổng doanh thu.
- Chi phí quản lý vận hành: bằng 10% tổng doanh thu.

Đối với các dự án đầu tư khách sạn, resort, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng (với mục đích cho thuê), nhà hàng, y tế, giáo dục, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện xác định giá đất đề xuất mức tỷ lệ % các yếu tố chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,18% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

III. Dự án có quy mô từ 50 ha đến 100 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% tổng doanh thu.
- Chi phí quản lý vận hành: bằng 10% tổng doanh thu.

Đối với các dự án đầu tư khách sạn, resort, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng (với mục đích cho thuê), nhà hàng, y tế, giáo dục, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện xác định giá đất đề xuất mức tỷ lệ % các yếu tố chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,18% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

IV. Dự án có quy mô trên 100 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: Tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu 60%, năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% tổng doanh thu.
- Chi phí quản lý vận hành: bằng 10% tổng doanh thu.

Đối với các dự án đầu tư khách sạn, resort, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng (với mục đích cho thuê), nhà hàng, y tế, giáo dục, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện xác định giá đất đề xuất mức tỷ lệ % các yếu tố chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,18% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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



Phụ lục VI

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SÂN GOLF (Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

Thời gian xây dựng: Theo tiến độ thực hiện dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

Tiến độ xây dựng: Phân bổ đều cho từng năm.

Trường hợp tiến độ xây dựng xác định trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư thì xác định theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Chi phí quản lý vận hành:

Chi phí quản lý vận hành bằng 60% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án (đã bao gồm thuế tiêu thụ đặc biệt và chi phí quảng cáo bán hàng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: Bằng 14% nhân với tổng của 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 khác hình thành doanh thu phát triển

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp này doanh thu chỉ phát sinh sau khi kết thúc thời gian xây dựng.

Số lượt người chơi:

- Trong thời gian xây dựng số người chơi bằng 0.

- Năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) số người chơi do đơn vị tư vấn xác định giá đất điều tra, khảo sát đề xuất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Thời gian bán hàng: theo thời hạn sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.



Phụ lục VII

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH TỐI ĐA CỦA TỪNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Quy định chung

Mức điều chỉnh tỷ lệ (%) chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất cần định giá với thửa đất so sánh Mức điều chỉnh tỷ lệ (%) chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất cần định giá với thửa đất so sánh tăng hoặc giảm không quá 30% nhưng 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% đảm bảo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm đề xuất mức độ ảnh hưởng và tỷ lệ điều chỉnh bằng cặp thông tin giá giao dịch trên thị trường hoặc qua số liệu thống kê trong ngân hàng dữ liệu của Tổ chức tư vấn xác định giá đất, số liệu được thể hiện tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

II. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại, du lịch; chợ, trường học, bệnh viện, khu vui chơi giải trí, các điểm nút giao thông huyết mạch của tài sản định giá và tài sản so sánh: không quá 20%.

- Các thửa đất (lô đất), khu đất đối diện công viên cây xanh, khu thể thao, hồ nước, chợ, trung tâm thương mại: điều chỉnh không quá 10% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

2. Điều kiện về giao thông

Các thửa đất (lô đất), khu đất có 2 mặt tiền trở lên: Giá đất tăng không quá 20% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

Các thửa đất (lô đất), khu đất tiếp giáp đường giao thông 2 chiều và 1 chiều (trừ tại vị trí điểm nút giao thông): mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

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 10%.

Độ rộng đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

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%.

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

Diện tích: khi xác định giá đất cho một dự án hoặc khu đất có nhiều lô đất với các diện tích khác nhau thì khi xác định giá lấy một lô đại diện có diện tích phổ biến nhất cho từng vị trí cụ thể làm cơ sở xác định giá đất để từ đó đề xuất tính toán cho các lô còn lại có diện tích tương đồng hoặc tương đối tương đồng: Mức điều chỉnh không quá 10%.

Kích thước, gồm: mặt tiền, mức điều chỉnh không quá 5%; chiều sâu, mức điều chỉnh không quá 5%.

Hình thể: mức điều chỉnh không quá 10%.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

Hệ số sử dụng đất: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

Mật độ xây dựng: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

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%.

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 trong phạm vi bán kính dưới 4km: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

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

7. Thời hạn sử dụng đất

Thời hạn sử dụng đất còn lại: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

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

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: điều chỉnh theo tình hình thực tế tại địa phương. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20%.

III. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

2. 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%.

3. Độ rộng đường: điều chỉnh tối đa không quá 10%.
4. Kết cấu đường, cấp điện, cấp nước: điều chỉnh tối đa không quá 10%.
5. Thuận lợi về mặt tiền tiếp giáp: điều chỉnh tối đa không quá 10%.
6. Điều kiện về địa hình: điều chỉnh tối đa không quá 10%.

7. 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%.

8. 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%./.
