

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

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 quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

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 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ;

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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 469 /TTr-STNMT ngày 25/11/2025 và kết quả biểu quyết của các thành viên UBND thành phố bằng Phiếu lấy ý kiến tại phần mềm lấy ý kiến thành viên UBND thành phố và tại Công văn số 5315/VP-KT ngày 09/12/2025 của Văn phòng UBND thành phố;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.
2. Thay thế Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng (cũ) về việc Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thẳng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 3. Quy định chuyển tiếp

Đối với các phương án giá đất cụ thể đã được Đơn vị tư vấn triển khai thực hiện và đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành dự thảo Chứng thư và Báo cáo thuyết minh phương án giá đất thì tiếp tục thực hiện việc xác định giá đất cụ thể đối với dự án theo quy định tại Quyết định này.

Điều 4. Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Khoa học và Công nghệ, Nội vụ, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Thuế thành phố Đà Nẵng; Trưởng Thống kê thành phố Đà Nẵng; Chánh Thanh tra thành phố; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai thành phố; Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, đặc khu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hồ Kỳ Minh

QUY ĐỊNH

**Một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển
của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư
trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/
12/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)*

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

2. Quy định này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau:

a) Đối với các Dự án đã có Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của cấp có thẩm quyền, nhưng có thông báo kết luận của Ủy ban kiểm tra Trung ương, kết luận của cơ quan Thanh tra, kiểm tra mà phải xác định lại các phương án giá đất cụ thể.

b) Đối với các Dự án đã được Đơn vị tư vấn triển khai thực hiện và ban hành dự thảo Chứng thư; Báo cáo thuyết minh phương án giá đất cụ thể hoặc đã trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Thời gian bán hàng; Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; Tỷ lệ bán hàng; Tỷ lệ lấp đầy; Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/ diện tích sàn xây dựng để ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng

a) Thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án.

Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ hoặc chưa đầy đủ thông tin; trường hợp điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư kéo dài; giao đất nhiều lần thì Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các quy định tại Phụ lục đính kèm để đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể.

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

2. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi đỗ xe theo quy hoạch được phê duyệt), cụ thể như sau:

Đối với địa bàn các phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với địa bàn các phường: Hòa Khánh, Hải Vân, Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu, Hòa Xuân, Hội An, Hội An Đông, Hội An Tây: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với địa bàn các xã, phường, đặc khu còn lại: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 35%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 85% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

b) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng

- Khách sạn 5 sao (Gồm Khách sạn nghỉ dưỡng - resort): Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 60%.

- Khách sạn 4 sao (Gồm Khách sạn nghỉ dưỡng - resort): Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 55%.

- Khách sạn từ 1-3 sao: Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 25%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 40%.

c) Đối với trường hợp kinh doanh cho thuê kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin:

- Đối với địa bàn 15 xã, phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Hòa Khánh, Hải Vân, Liên Chiểu, Cẩm Lệ, Hòa Xuân, Hòa Vang, Hòa Tiến, Bà Nà;

Tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh, bắt đầu từ năm thứ 2 là 30%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 95% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

- Đối với địa bàn 79 xã, phường, đặc khu còn lại trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

Tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh, bắt đầu từ năm thứ 2 là 30%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

đ) Đối với các loại hình dịch vụ kinh doanh, cho thuê khác: căn cứ tình hình thực tế, Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh 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. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/ diện tích sàn xây dựng

a) Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:

- Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

- Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án đã được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.

+ Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công $\geq 75\%$ diện tích sàn xây dựng: xác định diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.

+ Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công $< 75\%$ diện tích sàn xây dựng: tính theo tỷ lệ bình quân chung của các dự án là diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

b) Đối với trường hợp cho thuê nhà xưởng, nhà kho trong các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; cho thuê nhà thấp tầng, nhà biệt thự; hoạt động kinh doanh cho thuê chỗ để xe ô tô/giữ xe ô tô: là 100%

Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro

trong kinh doanh; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án.

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

c) Riêng đối với loại hình kinh doanh khách sạn, nghỉ dưỡng không thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này mà thực hiện theo quy định sau:

- Đối với địa bàn 18 xã, phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Hòa Khánh, Hải Vân, Liên Chiểu, Cẩm Lệ, Hòa Xuân, Hòa Vang, Hòa Tiến, Bà Nà, Hội An, Hội An Đông, Hội An Tây thì tổng chi phí kinh doanh được tính bằng 47% trên doanh thu trước thuế.

- Đối với 76 xã, phường, đặc khu còn lại trên địa bàn thành phố Đà Nẵng: 40% đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên; 30% đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 1 đến 3 sao và loại hình kinh doanh khu nghỉ dưỡng.

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 tỷ lệ 15% tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất căn định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: Được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án.

Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng hoặc chưa đầy đủ thông tin; trường hợp điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư kéo dài; giao đất nhiều lần thì Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số quy định tại Phụ lục đính kèm để đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Nội vụ,

Khoa học và Công nghệ; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Thuế thành phố; Trưởng Thống kê thành phố; Thanh tra thành phố; Trưởng Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam; Trưởng Ban Quản lý Khu Công nghệ cao và các Khu công nghiệp Đà Nẵng; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, đặc khu; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể các xã, phường, đặc khu và các đơn vị, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước.

2. Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát sinh vướng mắc có liên quan, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, bổ sung, sửa đổi cho phù hợp./.