ỦY BAN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 52/2024/QĐ-UBND	*Hải Dương, ngày 06 tháng 12 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hải Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 12 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương, Thanh tra tỉnh, Cục Thuế tỉnh, Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính Phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ TN&MT;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm CNTT - VPUBND tỉnh;
- Chuyên viên: V. Cường, Hoàn, Đôn, Thư;
- Lưu: VT, KTTC.

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

Trần Văn Quân

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hải Dương

(Ban hành kèm theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 06 tháng12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số nội dung được giao thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Hải Dương về giá đất theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 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; cơ quan có chức năng xây dựng bảng giá đất, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất thực hiện hoạt động tư vấn, hành nghề về giá đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp

1.Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

a) Khoảng cách của thửa đất, khu đất đến 5 nhóm địa điểm: Trung tâm hành chính; chợ, trung tâm thương mại; cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo; khu du lịch, công viên, khu vui chơi giải trí; nghĩa trang, nghĩa địa.

- Khoảng cách đến trung tâm hành chính; chợ, trung tâm thương mại; cơ sở y tế, cơ sở giáo dục và đào tạo; khu du lịch, công viên, khu vui chơi giải trí của thửa đất, khu đất so sánh gần hơn so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh tăng lợi thế và ngược lại: Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 25%.

- Khoảng cách đến nghĩa trang, nghĩa địa của thửa đất, khu đất so sánh gần hơn so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh giảm lợi thế và ngược lại. Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 5%.

b) Vị trí khu đất, thửa đất có lợi thế về sử dụng đất: Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 20%.

2.Về giao thông

a) Quy mô mặt cắt ngang đường (bao gồm: chiều rộng nền đường Bn, chiều rộng mặt đường Bm và chiều rộng vỉa hè): Nếu quy mô mặt cắt ngang đường của

đường giao thông tiếp giáp với thửa đất, khu đất so sánh lớn hơn thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh tăng lợi thế và ngược lại. Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 25%.

b) Kết cấu mặt đường: Đánh giá kết cấu mặt đường theo lợi thế giảm dần gồm:

- Nhóm 1: đường nhựa (láng nhựa, bê tông nhựa, thấm nhập nhựa), bê tông xi măng;

- Nhóm 2: đường gạch nghiêng;

- Nhóm 3: đường cấp phối/đá/đất và các loại còn lại.

- Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 10%. Nếu cùng nhóm kết cấu mặt đường thì đánh giá yếu tố này tương đồng (tỷ lệ đánh giá 100%).

c) Số mặt đường tiếp giáp:

- Thửa đất, khu đất tiếp giáp 02 mặt đường (bao gồm cả đường ngõ) sẽ được đánh giá lợi thế hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp với 01 mặt đường tối đa là 10%;

-Thửa đất, khu đất tiếp giáp từ 03 mặt đường trở lên (bao gồm cả đường ngõ) sẽ được đánh giá lợi thế hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp với 01 mặt đường tối đa là 15%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 5%.

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

a) Diện tích thửa đất, khu đất

- Đối với dự án hoặc khu đất có nhiều thửa đất với các diện tích khác nhau thì lựa chọn một thửa đất đại diện có diện tích phổ biến nhất cho từng vị trí cụ thể để xác định giá đất; các thửa đất còn lại có diện tích tương đồng hoặc tương đối tương đồng được xác định giá đất trên cơ sở kết quả xác định giá đất của thửa đất đại diện.

- Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 20%.

- Riêng đối với đất khu cụm công nghiệp, đất sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ thì không đánh giá yếu tố này.

b) Mặt tiền, chiều sâu thửa đất, khu đất: Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 10%.

c) Hình thể thửa đất, khu đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống lợi thế về hình thể giữa thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá theo nguyên tắc thửa đất, khu đất càng có hình thể méo, chéo, nhiều góc, nhiều cạnh thì càng kém lợi thế. Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 10%.

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

Điều chỉnh chênh lệch về hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền

phê duyệt của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá với mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 20%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh

Mức độ bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và ô nhiễm nguồn nước; khoảng cách đến khu xử lý rác thải, nước thải; mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực: Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 15%.

7. Thời hạn sử dụng đất

a) Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện dự án: Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa 15%.

b) 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 (chỉ điều chỉnh đối với những thửa đất cụ thể):

a) Thửa đất cần định giá đối diện hoặc tiếp giáp chợ, trung tâm thương mại: Mức điều chỉnh tăng tối đa 10%.

b) Thửa đất cần định giá tiếp giáp khe thoáng, tiếp giáp hoặc đối diện khu cây xanh, hồ nước, bãi đỗ xe: Mức điều chỉnh tăng tối đa 5%.

c) Thửa đất cần định giá có mặt tiền bị đường đâm: Mức điều chỉnh giảm tối đa 10%.

d)Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc đối diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ, nhà xác: Mức điều chỉnh giảm tối đa 10%;

đ) Thửa đất cần định giá đối diện hoặc gần trụ điện, trạm điện, trạm biến áp, các trạm thu phát sóng hoặc đường điện đi qua thửa đất: Mức điều chỉnh giảm tối đa 5%.

e) Độ chênh lệch thời gian từ thời điểm phát sinh giao dịch tài sản so sánh đến thời điểm phải xác định giá đất: Mức điều chỉnh không quá 10%.

9. Đối đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tùy từng trường hợp cụ thể lựa chọn các yếu tố ảnh hưởng phù hợp để đánh giá, không phải đánh giá đầy đủ các yếu tố nêu trên.

Điều 4. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư

1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất, cụ thể:

- Thành phố Hải Dương, thành phố Chí Linh, thị xã Kinh Môn: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

- Các huyện còn lại: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 45%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 75% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

b) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn: Tỷ lệ lấp đầy 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 70% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

c) Tỷ lệ lấp đầy đối với diện tích đất sử dụng mục đích thương mại dịch vụ trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 60%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 100%.

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

a) Số năm bán hàng của dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ. Trường hợp thời gian bán hàng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian bán hàng đối với khoảng thời gian này.

b) Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

Điều 5. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư

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

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1% doanh thu trước thuế của Dự án (không bao gồm doanh thu tầng hầm).

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

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

- Loại hình trông giữ xe: 5%.

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

- Loại hình cho thuê nhà xưởng, đất trống: 0%.

2. Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là: 14%.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Số năm xây dựng và phát sinh chi phí của Dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này.

b) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

Có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị các Sở, ngành, UBND cấp huyện, nhà đầu tư và đơn vị có liên quan cung cấp hồ sơ phục vụ xác định giá đất của Dự án.

2. Nhà đầu tư Dự án

- Có trách nhiệm gửi đầy đủ hồ sơ xác định giá đất về Sở Tài nguyên và Môi trường và hồ sơ dự toán chi phí xây dựng về Sở Xây dựng để kiểm tra.

- Trường hợp nhà đầu tư không gửi hồ sơ dự toán xây dựng theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ sử dụng suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ để xác định giá đất cụ thể. Trường hợp diện tích cần xác định giá đất có quy mô dưới 20 ha thì sẽ áp dụng theo suất vốn đầu tư đối với dự án có quy mô diện tích bằng 20 ha do Bộ Xây dựng ban hành tại thời điểm gần nhất.

3. Sở Xây dựng

a) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu cho UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư của Dự án đảm bảo thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước về thiết cơ sở, dự toán xây dựng;

b) Chủ trì kiểm tra dự toán xây dựng của Dự án về việc áp dụng, tham khảo hệ thống định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và sự phù hợp chủ trương đầu tư, thiết kế cơ sở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định và gửi văn bản thông báo kết quả kiểm tra về Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Trường hợp không nhận được hồ sơ dự toán xây dựng của nhà đầu tư, Sở Xây dựng gửi thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Có trách nhiệm cung cấp hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để ước tính doanh thu phát triển và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính chi phí phát triển của dự án theo quy định tại Điều 6 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ 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 và thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Sở Tài chính

Có trách nhiệm tham mưu Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thực hiện thẩm định phương án giá đất do Sở Tài nguyên và Môi trường trình đảm bảo theo thời gian quy định tại quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh.

6. UBND cấp huyện nơi có dự án

a) Có trách nhiệm cung cấp hồ sơ cho Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để ước tính doanh thu phát triển và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính chi phí phát triển của dự án theo quy định tại Điều 6 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trong hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ và thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

7. UBND cấp xã 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 thực hiện định giá đất; phối hợp dẫn tổ chức thực hiện định giá đất đến vị trí dự án và vị trí các tài sản so sánh trên địa bàn cấp xã khi được tổ chức thực hiện định giá đất đề nghị.

8. Văn phòng Đăng ký đất đai, Cơ quan thuế, Cục Thống kê tỉnh, Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Hải Dương, các Sở ngành và đơn vị liên quan: Có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác xác định giá đất theo văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

9. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 3 Quy định này và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định này và khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024. Trong quá trình tư vấn xác định giá đất, đơn vị tư vấn phải bảo đảm tính độc lập với cơ quan quản lý đất đai, Hội đồng thẩm định giá đất và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất.

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

Phụ lục

(Kèm theo Quyết định số 52/2024/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)

1. Đối với các dự án khu đô thị, khu nhà ở thấp tầng, biệt thự thấp tầng, đất nền (không có nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại))

- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 1 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.

Quy mô Dự án/khu đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất	**Hạ tầng kỹ thuật**		**Nhà xây thô** (nếu có)		**Thời điểm bắt đầu bán hàng**	**Thời gian bán hàng**	**Tỷ lệ bán hàng** (% lần lượt theo từng năm)
	Thời gian xây dựng	**Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm)	**Thời gian xây dựng**	**Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm)			
Dưới 5 ha	2 năm	70-30	1 năm	100	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	1 năm	100
Từ 5 ha đến 10 ha	2 năm	65-35	2 năm	25-75	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	2 năm	25-75
Từ 10 ha đến 20 ha	3 năm	60-30-10	3 năm	20-20-60	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	3 năm	20-20-60
Từ trên 20 ha đến 50 ha	3 năm	50-30-20	3 năm	20-30-50	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	3 năm	20-30-50
Từ trên 50 ha	4 năm	40-20-20-20	4 năm	15-25-30-30	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	4 năm	15-25-30-30

2. Đối với các dự án nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại) theo hình thức bán 1 lần, hoặc cho thuê 1 lần (không có nhà ở thấp tầng, biệt thự thấp tầng, đất nền)

- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 1 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.

Diện tích sàn xây dựng của Dự án/khu đất tương ứng diện tích đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất	**Thời gian xây dựng**	**Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm)	**Thời điểm bắt đầu bán hàng**	**Thời gian bán hàng**	**Tỷ lệ bán hàng** (% lần lượt theo từng năm)
Dưới 50.000 m^2 sàn xây dựng	2 năm	50-50	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	2 năm	50-50
Từ 50.000 m^2 đến 100.000 m^2 sàn xây dựng	3 năm	35-35-30	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	2 năm	50-50
Từ trên 100.000 m^2 đến 200.000 m^2 sàn xây dựng	3 năm	35-35-30	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	3 năm	35-35-30
Trên 200.000 m^2 sàn xây dựng	4 năm	25-25-25-25	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	4 năm	25-25-25-25

3. Đối với dự án có diện tích đất thuộc cả mục 1 và mục 2 thì diện tích đất thuộc mục 1 sẽ tính theo quy định tại mục 1, diện tích đất thuộc mục 2 tính theo quy định tại mục 2, quy mô dự án để tính toán trong mục 1, mục 2 sẽ xác định theo tổng quy mô cả dự án, chi phí hạ tầng cả dự án phân bổ cho tổng diện tích đất ở, đất thương mại dịch vụ phải xác định giá đất.

4. Đối với Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp (trừ trường hợp diện tích đất phải nộp tiền thuê mà chủ đầu tư sử dụng không cho thuê lại, hoặc trường hợp không đủ tài sản so sánh để tính doanh thu bán hàng theo phương pháp này)

Diện tích đất thuê theo quyết định cho thuê đất	**Thời gian xây dựng**	**Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)**	**Thời điểm bắt đầu bán hàng**	**Thời gian bán hàng**	**Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)**
Dưới 50 ha	1 năm	100	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	1 năm	100

Từ 50 ha đến 100 ha	2 năm	50-50	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	2 năm	50-50
Trên 100 ha	3 năm	35-35-30	Năm thứ 2 kể từ năm bắt đầu xây dựng	3 năm	35-35-30

- Thời gian bán hàng: Được tính kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Thời điểm ghi nhận doanh thu và chi phí trong 1 năm được tính tại thời điểm cuối năm đó.

5. Đối với Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú và các loại hình dịch vụ khác (trong đó có: diện tích đất trong khu, cụm công nghiệp mà không đủ tài sản so sánh để tính doanh thu bán hàng theo mục 4; diện tích sàn xây dựng trong nhà cao tầng hỗn hợp giao cho nhà đầu tư để sử dụng với mục đích kinh doanh)

- Thời gian bán hàng được xác định theo thời hạn thuê đất ghi trong Quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Diện tích sàn xây dựng của Dự án/khu đất tương ứng diện tích đất theo quyết định giao đất, cho thuê đất	**Hạ tầng kỹ thuật**		**Công trình trên đất**		**Thời điểm bắt đầu bán hàng**
	Thời gian xây dựng	**Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm)	**Thời gian xây dựng**	**Tiến độ xây dựng** (% lần lượt theo từng năm)	
Dưới 20.000 m^2 sàn xây dựng	1 năm	100	1 năm	100	Từ năm thứ nhất sau khi hoàn thành xây dựng
Từ 20.000 m^2 sàn xây dựng đến 50.000 m^2 sàn xây dựng	2 năm	70-30	2 năm	50-50	Từ năm thứ nhất sau khi hoàn thành xây dựng
Từ trên 50.000 m^2 đến 100.000 m^2 sàn xây dựng	2 năm	60-40	3 năm	40-30-30	Từ năm thứ nhất sau khi hoàn thành xây dựng
Từ trên 100.000 m^2 đến 200.000 m^2 sàn xây dựng	2 năm	50-50	3 năm	30-30-40	Từ năm thứ nhất sau khi hoàn thành xây dựng
Trên 200.000 m^2 sàn xây dựng	3 năm	30-40-30	4 năm	30-30-20-20	Từ năm thứ nhất sau khi hoàn thành xây dựng