



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**
Số: **03** /2025/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Bình, ngày **08** tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH
**Quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư
và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất
trên địa bàn tỉnh Quảng Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
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; 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 ngày 29 tháng 6 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 tại Tờ trình số
995/TTr-STNMT ngày 30 tháng 12 năm 2024.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh: Quyết định này quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình 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.

2. Đối tượng áp dụng:

- a) 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.
- b) Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 2. Một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư

Các yếu tố ước tính chi phí phát triển, các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển được quy định cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính được quy định chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

Điều 3. 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 đối với đất phi nông nghiệp

1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến khu dân cư tập trung; trung tâm hành chính; trung tâm thương mại, chợ; khu tập trung kinh doanh thương mại, dịch vụ; khu danh lam thắng cảnh; cơ sở giáo dục; cơ sở thể dục, thể thao; cơ sở y tế; công viên, khu vui chơi giải trí gần hơn sẽ được xác định tỷ lệ cao hơn.

2. Điều kiện về giao thông (được xác định theo mặt đường chính là mặt đường có độ rộng đường lớn hơn)

a) Độ rộng đường (bao gồm vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông): 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 có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%.

b) Kết cấu mặt đường (Loại 1: Mặt đường bê tông nhựa; Loại 2: Mặt đường láng nhựa; Loại 3: Mặt đường bằng bê tông xi măng; Loại 4: 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 5%, xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 3 là 10% và xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 4 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 5% và xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 4 là 15%; Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có mặt đường Loại 3 xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 4 là 10%.

c) Tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường: Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

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

Trường hợp các thửa đất, khu đất tiếp giáp 02 mặt đường liền cạnh trở lên (Trục đường chính có chiều rộng từ 10,5m trở lên, đường còn lại có chiều rộng từ 3,5m trở lên và các tuyến đường đã được đổ nhựa hoặc bê tông) xác định tỷ lệ cao hơn tiếp giáp 01 mặt đường là 20%;

Trường hợp các thửa đất, khu đất tiếp giáp 02 mặt đường liền cạnh trở lên (Trục đường chính có chiều rộng nhỏ hơn 10,5m, đường còn lại có chiều rộng từ 3,5m trở lên và các tuyến đường đã được đổ nhựa hoặc bê tông) xác định tỷ lệ cao hơn tiếp giáp 01 mặt đường là 10%;

Trường hợp các thửa đất, khu đất tiếp giáp 02 mặt đường liền cạnh trở lên không thuộc hai trường hợp trên; tiếp giáp với 02 mặt đường trước và sau hoặc tiếp giáp 02 mặt đường theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất xác định tỷ lệ cao hơn tiếp giáp 01 mặt đường là 5%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

a) Cấp nước, cấp điện: Mức độ chênh lệch tối đa 10%. 

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

b) 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 có điều kiện thoát nước mưa, nước thải tốt (không thường xuyên xảy ra tình trạng ngập lụt, ứng động nước) sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có điều kiện thoát nước mưa, nước thải kém.

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

a) Diện tích: Mức độ chênh lệch tối đa 15%

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.

b) Kích thước mặt tiền: Mức độ chênh lệch tối đa 15%

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

c) Chiều sâu: Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

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

d) Hình thể (hình chữ nhật, hình vuông, hình bình hành, hình chữ L, hình tam giác, thửa đất không xác định được hình thể): Mức độ chênh lệch tối đa 20%

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất hình chữ nhật, hình vuông sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất hình bình hành, hình chữ L, hình tam giác, thửa đất không xác định được hình thể.

5. 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, 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 (nếu có): Mức độ chênh lệch tối đa 40%

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất, mật độ 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 (nếu có) lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn. Các thửa đất, khu đất có chỉ giới xây dựng thấp sẽ xác định tỷ lệ cao hơn so với các thửa đất có chỉ giới xây dựng cao.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh: Mức độ chênh lệch tối đa 10%

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

7. Thời hạn sử dụng đất: Mức độ chênh lệch tối đa 20%

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có thời hạn sử dụng đất dài sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có thời hạn sử dụng đất ngắn.

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

a) Yếu tố thửa đất có đường đâm vào thửa đất, khu đất: Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có đường đâm vào sẽ xác định tỷ lệ thấp hơn các thửa đất, khu đất không có đường đâm vào.

b) Yếu tố thửa đất tiếp giáp, đối diện với khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu, bãi rác tập trung, khu xử lý chất thải; phía trước mặt tiền thửa đất, khu đất có tủ điện, cột điện, cống thoát nước: 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, đối diện với khu nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng, chùa, đình, đền, miếu, bãi rác tập trung, khu xử lý chất thải; phía trước mặt tiền thửa đất, khu đất có tủ điện, cột điện, cống thoát nước sẽ xác định tỷ lệ thấp hơn thửa đất không có các yếu tố trên.

c) Yếu tố thửa đất tiếp giáp, đối diện khu vui chơi giải trí công cộng, khuôn viên cây xanh, công viên, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe: 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, đối diện khu vui chơi giải trí công cộng, khuôn viên cây xanh, công viên, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất không tiếp giáp, đối diện các yếu tố trên.

d) Yếu tố thuận lợi trong sinh hoạt, kinh doanh: Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất thuận lợi trong sinh hoạt, có khả năng kinh doanh sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất không có các yếu tố trên.

Điều 4. 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 đối với đất nông nghiệp

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi: Mức độ chênh lệch tối đa 50%

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.

2. 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 50%

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 sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm xa.

3. 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:

a) Độ rộng đường (bao gồm vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông): 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 có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch nhau 1%.

b) Kết cấu mặt đường (Loại 1: Mặt đường bê tông nhựa; Loại 2: Mặt đường láng nhựa; Loại 3: Mặt đường bằng bê tông xi măng; Loại 4: 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 5%, xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 3 là 10% và xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 4 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 5% và xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 4 là 15%; Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có mặt đường Loại 3 xác định tỷ lệ cao hơn mặt đường Loại 4 là 10%.

c) Điều kiện về địa hình: Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

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

4. 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 sử dụng thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất): Mức độ chênh lệch tối đa 20%

Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất có thời hạn sử dụng đất dài sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất có thời hạn sử dụng đất ngắn.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 18 tháng 01 năm 2025 và thay thế Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình; Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình bổ sung một số điều của Quyết định số 23/2021/QĐ-UBND ngày 29 tháng 7 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Bình quy định một số chỉ tiêu trong phương pháp thặng dư làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Điều 6. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân và cơ quan có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. /

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các đơn vị, Chủ đầu tư các dự án và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Báo Quảng Bình;
- Đài PT-TH Quảng Bình;
- Trung tâm tin học Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, CVKT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đoàn Ngọc Lâm

Phụ lục

MỘT SỐ CHỈ TIÊU ÁP DỤNG TRONG PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

(Kèm theo Quyết định số: 03 /2025/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình)

1. Nhóm dự án khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, dự án khu dân cư nông thôn, khu nhà ở thương mại, nhà ở xã hội

TT	Nội dung	Quy mô dự án, khu đất			
		Dưới 10 ha	Từ 10 ha đến dưới 20 ha	Từ 20 ha đến dưới 40 ha	Từ 40 ha trở lên
I	Các yếu tố ước tính chi phí phát triển				
1	Thời gian xây dựng (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	02 năm	03 năm	04 năm	04 năm
2	Tiến độ xây dựng				
a	Đối với phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật	Năm 1: 100%; Năm 2: 0%.	Năm 1: 70%; Năm 2: 30%; Năm 3: 0%.	Năm 1: 50%; Năm 2: 50%; Năm 3: 0%; Năm 4: 0%.	Năm 1: 35%; Năm 2: 35%; Năm 3: 30%; Năm 4: 0%.
b	Đối với phần xây dựng công trình	Năm 1: 30%; Năm 2: 70%.	Năm 1: 0%; Năm 2: 50%; Năm 3: 50%.	Năm 1: 0%; Năm 2: 40%; Năm 3: 30%; Năm 4: 30%.	Năm 1: 0%; Năm 2: 30%; Năm 3: 30%; Năm 4: 40%.
3	Chi phí kinh doanh				
a	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	2% x Tổng doanh thu (không bao gồm thuế VAT)			
b	Chi phí quản lý vận hành	10% x Tổng doanh thu từ kinh doanh thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe (không bao gồm thuế VAT)			
4	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	14% x Tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP			

TT	Nội dung	Quy mô dự án, khu đất			
		Dưới 10 ha	Từ 10 ha đến dưới 20 ha	Từ 20 ha đến dưới 40 ha	Từ 40 ha trở lên
II	Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển				
1	Đối với doanh thu từ bán nhà ở, căn hộ hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền				
a	Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ hai	Từ năm thứ hai	Từ năm thứ ba
b	Thời gian bán hàng (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ)	02 năm	03 năm	04 năm	04 năm
c	Tỷ lệ bán hàng	Năm 1: 30%; Năm 2: 70%.	Năm 1: 0%; Năm 2: 35%; Năm 3: 35%; Năm 4: 30%.	Năm 1: 0%; Năm 2: 25%; Năm 3: 25%; Năm 4: 25%; Năm 5: 25%.	Năm 1: 0%; Năm 2: 0%; Năm 3: 25%; Năm 4: 25%; Năm 5: 25%; Năm 6: 25%.
2	Đối với doanh thu từ kinh doanh thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe				
a	Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	Từ năm thứ ba	Từ năm thứ tư	Từ năm thứ năm	Từ năm thứ năm
b	Thời gian bán hàng	Được xác định từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đến hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư			
c	Tỷ lệ lấp đầy				
c1	Dự án thực hiện tại thành phố Đồng Hới và thị xã Ba Đồn	03 năm đầu tiên là 50%, 03 năm tiếp theo là 60%, các năm còn lại là 70%			
c2	Dự án thực hiện tại các khu vực khác	03 năm đầu tiên là 50%, 03 năm tiếp theo là 55%, các năm còn lại là 60%			

2. Nhóm dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; dự án xây dựng nhà ở cao tầng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh

a) Đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; dự án xây dựng nhà ở cao tầng

TT	Nội dung	Quy mô diện tích sàn xây dựng công trình của dự án			
		Dưới 25.000 m ²	Từ 25.000 m ² đến dưới 50.000 m ²	Từ 50.000 m ² đến dưới 100.000 m ²	Từ 100.000 m ² trở lên
I	Các yếu tố ước tính chi phí phát triển				
1	Thời gian xây dựng (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	02 năm	03 năm	04 năm	04 năm
2	Tiến độ xây dựng	Năm 1: 50%; Năm 2: 50%.	Năm 1: 35%; Năm 2: 35%; Năm 3: 30%.	Năm 1: 25%; Năm 2: 25%; Năm 3: 25%; Năm 4: 25%.	Năm 1: 25%; Năm 2: 25%; Năm 3: 25%; Năm 4: 25%.
3	Chi phí kinh doanh				
a	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	2% x Tổng doanh thu (không bao gồm thuế VAT)			
b	Chi phí quản lý vận hành				
b1	Chi phí quản lý vận hành đối với kinh doanh sản thương mại, dịch vụ trong nhà ở cao tầng; kinh doanh văn phòng	10% x Tổng doanh thu (không bao gồm thuế VAT)			
b2	Chi phí quản lý vận hành đối với kinh doanh trong hoạt động du lịch	35% x Tổng doanh thu (không bao gồm thuế VAT)			
4	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	14% x Tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP			

TT	Nội dung	Quy mô diện tích sàn xây dựng công trình của dự án			
		Dưới 25.000 m ²	Từ 25.000 m ² đến dưới 50.000 m ²	Từ 50.000 m ² đến dưới 100.000 m ²	Từ 100.000 m ² trở lên
II	Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển				
1	Đối với bán căn hộ trong nhà ở cao tầng				
a	Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	Từ năm thứ hai	Từ năm thứ hai	Từ năm thứ hai	Từ năm thứ hai
b	Thời gian bán hàng (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ)	02 năm	03 năm	04 năm	05 năm
c	Tỷ lệ bán hàng	Năm 1: 0%; Năm 2: 50%; Năm 3: 50%.	Năm 1: 0%; Năm 2: 35%; Năm 3: 35%; Năm 4: 30%.	Năm 1: 0%; Năm 2: 25%; Năm 3: 25%; Năm 4: 25%; Năm 5: 25%.	Năm 1: 0%; Năm 2: 20%; Năm 3: 20%; Năm 4: 20%; Năm 5: 20%; Năm 6: 20%.
2	Đối với kinh doanh sản thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe trong nhà ở cao tầng; kinh doanh trong hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng và bãi đỗ xe thuộc dự án.				
a	Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	Từ năm thứ ba	Từ năm thứ tư	Từ năm thứ năm	Từ năm thứ năm

TT	Nội dung	Quy mô diện tích sàn xây dựng công trình của dự án			
		Dưới 25.000 m ²	Từ 25.000 m ² đến dưới 50.000 m ²	Từ 50.000 m ² đến dưới 100.000 m ²	Từ 100.000 m ² trở lên
b	Thời gian bán hàng	Được xác định từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đến hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư			
c	Tỷ lệ lấp đầy				
c1	Dự án thực hiện tại thành phố Đồng Hới và thị xã Ba Đồn	03 năm đầu tiên là 50%, 03 năm tiếp theo là 60%, các năm còn lại là 70%			
c2	Dự án thực hiện tại các khu vực khác	03 năm đầu tiên là 50%, 03 năm tiếp theo là 55%, các năm còn lại là 60%			

b) Đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh

TT	Nội dung	Quy mô diện tích dự án, khu đất	
		Dưới 10.000 m ²	Từ 10.000 m ² trở lên
I	Các yếu tố ước tính chi phí phát triển		
1	Thời gian xây dựng (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	01 năm	02 năm
2	Tiến độ xây dựng	Năm 1: 100%.	Năm 1: 50%; Năm 2: 50%.
3	Chi phí kinh doanh		
a	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	2% x Tổng doanh thu từ kinh doanh thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe (không bao gồm thuế VAT)	
b	Chi phí quản lý vận hành	5% x Tổng doanh thu từ kinh doanh thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe (không bao gồm thuế VAT)	
4	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	14% x Tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP	

TT	Nội dung	Quy mô diện tích dự án, khu đất	
		Dưới 10.000 m ²	Từ 10.000 m ² trở lên
II	Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển	Bao gồm doanh thu từ kinh doanh thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe...	
1	Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	Từ năm thứ hai	Từ năm thứ ba
2	Thời gian bán hàng	Được xác định từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ đến hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư	
3	Tỷ lệ lấp đầy	03 năm đầu tiên là 50%, 03 năm tiếp theo là 60%, các năm còn lại là 70%	

3. Nhóm dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp

TT	Nội dung	Quy mô diện tích của dự án			
		Dưới 75 ha	Từ 75 ha đến dưới 250 ha	Từ 250 ha đến dưới 500 ha	Từ 500 ha trở lên
I	Các yếu tố ước tính chi phí phát triển				
1	Thời gian xây dựng (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	02 năm	03 năm	03 năm	04 năm
2	Tiến độ xây dựng	Năm 1: 50%; Năm 2: 50%.	Năm 1: 35%; Năm 2: 35%; Năm 3: 30%.	Năm 1: 30%; Năm 2: 35%; Năm 3: 35%.	Năm 1: 30%; Năm 2: 30%; Năm 3: 20%; Năm 4: 20%.
3	Chi phí kinh doanh				
a	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	2% x Tổng doanh thu (không bao gồm thuế VAT)			

42

TT	Nội dung	Quy mô diện tích của dự án			
		Dưới 75 ha	Từ 75 ha đến dưới 250 ha	Từ 250 ha đến dưới 500 ha	Từ 500 ha trở lên
b	Chi phí quản lý vận hành	10% x Tổng doanh thu (không bao gồm thuế VAT)			
4	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	14% x Tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP			
II	Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển				
1	Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất)	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ nhất
2	Thời gian bán hàng (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ)	02 năm	03 năm	03 năm	04 năm
3	Tỷ lệ bán hàng	Năm 1: 50%; Năm 2: 50%.	Năm 1: 35%; Năm 2: 35%; Năm 3: 30%.	Năm 1: 30%; Năm 2: 35%; Năm 3: 35%.	Năm 1: 30%; Năm 2: 30%; Năm 3: 20%; Năm 4: 20%.