

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP 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 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông báo số 419/TB-UBND ngày 31/5/2026 của UBND tỉnh về kết luận phiên họp của Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua nội dung về kinh tế - xã hội thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Kết luận số 387-KL/ĐU ngày 31/5/2026 của Đảng ủy UBND tỉnh về kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh, nhiệm kỳ 2025 - 2030 tại Hội nghị lần thứ 30 về nội dung kinh tế - xã hội;

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

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này Quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi

phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Gia Lai 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

1. 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.

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

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

Điều 3. Quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư

1. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu 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.

2. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ quy định tại Quyết định này để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án; cụ thể:

a) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án chung cư, khu nhà ở cao tầng quy định chi tiết tại Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Quyết định này.

b) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở liền kề và biệt thự quy định chi tiết tại Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Quyết định này.

c) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền quy định chi tiết tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Quyết định này.

d) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khách sạn, khu du lịch, resort quy định chi tiết tại Phụ lục số 04 ban hành kèm theo Quyết định này.

đ) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án thương mại, dịch vụ quy định chi tiết tại Phụ lục số 05

ban hành kèm theo Quyết định này.

e) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp quy định chi tiết tại Phụ lục số 06 ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể

Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định chi tiết tại Phụ lục số 07 ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 5. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, các cơ quan nhà nước trong lĩnh vực có liên quan có trách nhiệm xác định các thông số, chỉ số, cung cấp hồ sơ có liên quan và gửi thông tin bằng văn bản cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để lập phương án xác định giá đất.

2. Trong quá trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, đề nghị cơ quan có thẩm quyền phải quy định tỷ lệ tối đa sàn thương phẩm kinh doanh.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2026

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

a) Quyết định số 93/2024/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định quy định một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Định.

b) Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai quy định một số chỉ tiêu cụ thể để thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt thì áp dụng theo Quy định tại Quyết định này.

4. Trong quá trình thực hiện, căn cứ tình hình thực tiễn và quy định hiện hành có liên quan hoặc phát sinh vướng mắc, bất cập, các cơ quan, đơn vị báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường đề chủ động tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung, thay thế Quyết định này cho phù hợp.

5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB&TCTHPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐB QH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP + CV VPUBND tỉnh;
- Trung tâm PVHCC tỉnh;
- Lưu: VT, T4.

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



Nguyễn Tuấn Thanh



Phụ lục

(Ban hành kèm theo Quyết định số 72/2026/QĐ-UBND ngày 31/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Phụ lục số 01

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN CHUNG CƯ, NHÀ Ở CAO TẦNG

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có quy mô dưới 600 căn hộ:

Thời gian xây dựng công trình nhà chung cư, khu nhà ở cao tầng: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Dự án có quy mô từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 căn hộ:

Thời gian xây dựng công trình nhà chung cư, khu nhà cao tầng: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Dự án có quy mô từ 1.200 căn hộ trở lên:

Thời gian xây dựng công trình nhà chung cư, khu nhà cao tầng: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Tỷ lệ diện tích sàn thương phẩm/ diện tích sàn xây dựng: 80%.

2. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô dưới 600 căn hộ:

- Thời gian bán hàng trong 02 năm;

- Thời điểm bán hàng tính từ năm thứ 1.

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

b) Dự án có quy mô từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 căn hộ:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm
- Thời điểm bán hàng tính từ năm thứ 1.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

c) Dự án có quy mô từ 1.200 căn hộ trở lên:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm;
- Thời điểm bán hàng tính từ năm thứ 1.
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

3. Tỷ lệ lấp đầy (tính trên diện tích sàn kinh doanh)

a) Dự án có quy mô dưới 600 căn hộ:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 60%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 50%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

b) Dự án có quy mô từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 căn hộ:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 50%; năm thứ năm 60%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

c) Dự án có quy mô từ 1.200 căn hộ trở lên:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 50%; năm thứ năm 60% năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.



Phụ lục số 02
MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ
PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN
ĐỰ AN NHÀ Ở LIÊN KỀ VÀ BIỆT THỰ

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và công trình: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 70%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và công trình: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 40%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến 50ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình: 04 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25% và năm thứ tư 25%.

d) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và công trình: 05 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở và công trình: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20% và năm thứ năm 20%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm

thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

- Thời gian bán hàng trong 02 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 50%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 50%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến 50ha:

- Thời gian bán hàng trong 05 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 20%.

d) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

- Thời gian bán hàng trong 05 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25% và năm thứ năm 15%; năm thứ sáu 10%.

2. Tỷ lệ lấp đầy (tính trên diện tích kinh doanh)

Tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 60%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 40%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 60%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 40%, từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến dưới 50ha:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 40%; năm thứ sáu 60%; năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- 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 40%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

d) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 40%; năm thứ sáu 60%; năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- 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 40%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.



Phụ lục số 03

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 80%; năm thứ hai 20%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:

Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 70%; năm thứ hai 30%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến 50ha:

Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 10%.

d) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

- Thời gian bán hàng trong 02 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 80%, năm thứ ba 20%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:

- Thời gian bán hàng trong 02 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 70%; năm thứ ba 30%

c) Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến 50ha:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 10%.

d) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 20%.

2. Tỷ lệ lấp đầy (tính trên diện tích kinh doanh)

Tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 60%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

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

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 60%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

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

c) Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến dưới 50ha:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 60%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- 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%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

d) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 60%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- 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%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.



Phụ lục số 04
MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ
PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN
DỰ ÁN KHÁCH SẠN, KHU DU LỊCH, RESORT

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có quy mô dưới 600 căn hộ:

- Thời gian xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort để hoạt động kinh doanh, dịch vụ: 02 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

b) Dự án có quy mô từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 căn hộ:

- Thời gian xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort: 03 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

c) Dự án có quy mô từ 1.200 căn hộ trở lên:

- Thời gian xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort: 04 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Hạng 5 sao bằng 63% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Hạng 4 sao trở xuống bằng 55% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Tỷ lệ diện tích sàn thương phẩm/ diện tích sàn xây dựng: 70%

2. Tỷ lệ lấp đầy công trình khách sạn, khu du lịch, resort (tính trên diện tích kinh doanh)

a) Dự án có quy mô dưới 600 căn hộ:

- Tỷ lệ lấp đầy: Năm thứ nhất đến năm thứ hai 0%; năm thứ ba 45%; năm thứ tư 55% và từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án: công trình hạng 4 sao trở xuống là 62% và hạng 5 sao là 60%.

b) Dự án có quy mô từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 căn hộ:

- Tỷ lệ lấp đầy: năm thứ nhất đến năm thứ ba 0%; năm thứ tư 45%; năm thứ năm 55%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án: công trình hạng 4 sao trở xuống là 62% và hạng 5 sao là 60%.

c) Dự án có quy mô từ 1.200 căn hộ trở lên:

- Tỷ lệ lấp đầy: năm thứ nhất đến năm thứ tư 0%; năm thứ năm 45%; năm thứ sáu 55%; từ năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án: công trình hạng 4 sao trở xuống là 62% và hạng 5 sao là 60%.

3. Tỷ lệ lấp đầy doanh thu dịch vụ ăn uống (tính trên doanh thu phòng)

a) Hạng 3 sao trở xuống là 30%;

b) Hạng 5 sao, 4 sao là 50%.

4. Tỷ lệ lấp đầy doanh thu hoạt động khác và kinh doanh khác (tính trên doanh thu phòng): 15,20%.

Phụ lục số 05
MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN
CỦA THỦA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ



I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m²:

Thời gian xây dựng công trình thương mại, dịch vụ để hoạt động kinh doanh, dịch vụ: 02 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua các năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 200.000m²:

Thời gian xây dựng công trình thương mại, dịch vụ: 03 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² trở lên:

Thời gian xây dựng công trình thương mại, dịch vụ: 04 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua các năm như sau: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Tỷ lệ diện tích sàn thương phẩm/điện tích sàn xây dựng: 70%

2. Tỷ lệ lấp đầy

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 50.000m²:

Từ năm thứ nhất đến năm thứ hai 0%; năm thứ ba 45%; năm thứ tư 55%; năm thứ năm 65%; năm thứ sáu đến hết dự án 75%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 200.000m²:

Từ năm thứ nhất đến năm thứ ba 0%; năm thứ tư 45%; năm thứ năm 55%; năm thứ sáu 65%; năm thứ bảy đến hết dự án 75%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² trở lên:

Từ năm thứ nhất đến năm thứ tư 0%; năm thứ năm 45%; năm thứ sáu 55%; năm thứ bảy 65%; năm thứ tám đến hết dự án 75%.



Phụ lục số 06

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Đối với dự án có quy mô không quá 75ha:

- Thời gian xây dựng 03 năm kể từ ngày được cho thuê đất.
- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 35%; năm thứ hai 35%; năm thứ ba 30%.

b) Đối với dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 500ha:

- Thời gian xây dựng 04 năm kể từ ngày được cho thuê đất.
- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

c) Đối với dự án có quy mô từ 500ha đến dưới 1.000ha

- Thời gian xây dựng 05 năm kể từ ngày được cho thuê đất.
- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba: 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

d) Đối với dự án có quy mô từ 1.000ha trở lên:

- Thời gian xây dựng 06 năm kể từ ngày được cho thuê đất.
- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba: 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư: bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh).

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng:

1. Đối với dự án có quy mô không quá 75ha:

- Thời gian bán hàng 03 năm;
- Thời gian bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 35%; năm

thứ tư 35%.

2. Đối với dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 500ha:

- Thời bán hàng 04 năm ;
- Thời gian bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%; năm thứ năm 25%.

3. Đối với dự án có quy mô từ 500ha đến dưới 1.000ha:

- Thời gian bán hàng 05 năm ;
- Thời gian bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%; năm thứ sáu 20%.

4. Đối với dự án có quy mô từ 1.000ha trở lên:

- Thời gian bán hàng 06 năm ;
- Thời gian bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%; năm thứ sáu 10%; năm thứ bảy 10%.



Phụ lục số 07
CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH
TỐI ĐA CỦA TỪNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định đối với đất phi nông nghiệp.

a) Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế; cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí: Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

b) Về giao thông:

Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè): Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Kết cấu mặt đường: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

Số mặt đường tiếp giáp: Tiếp giáp hai mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Trường hợp ước tính giá chuyển nhượng đất, nhà ở riêng lẻ: Đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí về mặt cắt đường nội bộ (nếu có) tiếp giáp của thửa đất theo quy hoạch được phê duyệt. Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

Trường hợp khu đất so sánh có điều kiện hạ tầng kỹ thuật (hoặc chưa có hạ tầng kỹ thuật) so với khu đất cần định giá: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

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

Diện tích, hình thể của thửa đất: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

Mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

Trường hợp ước tính giá chuyển nhượng căn hộ chung cư; giá cho thuê căn hộ cao tầng; giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng nằm trong tòa nhà hỗn hợp thì đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí diện tích của căn hộ, diện tích sàn cho thuê. Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

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

Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Số tầng cao công trình, tầng hầm: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn đơn vị tư vấn 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 độ chênh lệch tối đa 5%.

e) 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: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

g) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định đối với đất nông nghiệp

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

b) 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. Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

a) Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm đề xuất mức độ ảnh hưởng, tỷ lệ (%) các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá để điều chỉnh tỷ lệ của thửa đất, khu đất so sánh; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo yếu tố đó (cộng); trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo yếu tố đó (trừ); trường hợp thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá có lợi thế như nhau thì không điều chỉnh tỷ lệ của thửa đất, khu đất so sánh theo yếu tố đó.

b) Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm theo tỷ lệ (%) theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ về giá đất.

4. Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chưa được quy định tại khoản 1, khoản 2 Phụ lục này, thì tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định./.