

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

Số: 22/2024/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 02 tháng 8 năm 2024

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 việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Các tổ chức tín dụng 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;

Thực hiện Thông báo số 273/TB-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh tại phiên họp UBND tỉnh lần thứ 67 – khóa X;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 337/TTr-STNMT ngày 01 tháng 8 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương, như sau:

1. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng thẩm định giá đất;

b) Tổ chức có chức năng 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.

2. 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

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.

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 nhà ở cao tầng (có Phụ lục I kèm theo);

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 (có Phụ lục II kèm theo);

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 (có Phụ lục III kèm theo);

d) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (có Phụ lục IV kèm theo);

đ) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp) (có Phụ lục V kèm theo).

3. Xác định giá đất cụ thể đối với dự án khu phức hợp gồm nhiều loại hình đầu tư: căn cứ quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ và khoản 2 Điều 1 Quyết định này để thực hiện ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của từng phần diện tích được giao đất, cho thuê đất.

4. Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể (có Phụ lục VI kèm theo).

Điều 2. Hiệu lực thi hành, xử lý chuyển tiếp và trách nhiệm thực hiện

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 06/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Trường hợp phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì căn cứ Quyết định này để thực hiện xác định giá đất cụ thể.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, căn cứ tình hình thực tiễn của địa phương hoặc văn bản quy phạm pháp luật cấp trên có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan, rà soát lại quy định này để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá các cấp; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Công thương; Cục trưởng Cục Thuế; Trưởng Ban Quản lý các khu công nghiệp Bình Dương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Đã ký: Võ Văn Minh

Phụ lục

(Kèm theo Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

Phụ lục I**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 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 500 căn hộ**

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Dự án có quy mô từ 500 căn hộ đến 1000 căn hộ

- 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.

- Tiến độ 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 trên 1000 căn hộ

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng ban hành của quý liền kề trước thời điểm định giá đất.

2. Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 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.

II. Một số yếu tố ước tính 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.

2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng**a) Dự án có quy mô dưới 500 căn hộ.**

- Thời gian bán hàng trong 02 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 70%.

b) Dự án có quy mô từ 500 căn hộ đến 1000 căn hộ

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Dự án có quy mô trên 1000 căn hộ

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

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

a) Dự án có quy mô dưới 500 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) qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

- 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 80%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

b) Dự án có quy mô từ 500 căn hộ đến 1000 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) qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

- 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 80%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

c) Dự án có quy mô trên 1000 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) qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

- 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 70%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

Phụ lục II

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

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 05ha

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước 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 các công trình xây dựng trên đất: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước 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 05ha đến dưới 20ha

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước 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 các công trình xây dựng trên đất: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước 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: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước 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%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 05 năm tính từ ngày được Nhà nước 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 10%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%; năm thứ năm 15%.

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

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước 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 các công trình xây dựng trên đất: 06 năm tính từ ngày được Nhà nước 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 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 25%; năm thứ sáu 15%.

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng ban hành của quý liền kề trước thời điểm định giá đất.

2. Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 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.

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 05ha

- 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.

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 05ha đến dưới 20ha

- 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.

- Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

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

- 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.

- Thời gian bán hàng trong 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 15%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 25%; năm thứ năm 05%.

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

- 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.

- Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 05%.

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

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 05ha

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

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

b) Dự án có quy mô diện tích từ 05ha đến dưới 20ha

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: 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: 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 50ha

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 50%; năm thứ sáu 70%; từ năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: 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 qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 40%; năm thứ sáu 60%; từ năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

Phụ lục III

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 05ha

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 80%; năm thứ hai 20%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 05ha đến dưới 20ha

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

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

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

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

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 10%.

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng ban hành của quý liền kề trước thời điểm định giá đất.

2. Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 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.

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 05ha

- 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.

- Thời gian bán hàng trong 02 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 80%; năm thứ hai 20%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 05ha đến dưới 20ha

- 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.

- Thời gian bán hàng trong 02 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

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

- 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.

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

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

- 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.

- Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

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

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 05ha

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

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

b) Dự án có quy mô diện tích từ 05ha đến dưới 20ha

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: 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 75%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: 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 50ha

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 30%; năm thứ sáu 50%; từ năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: 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 qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 30%; năm thứ sáu 60%; từ năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

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

Phụ lục IV**Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng 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 hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng khác**

a) Đối với dự án có quy mô từ 75ha trở xuống: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%.

b) Đối với dự án có quy mô trên 75ha đến 250ha: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

c) Đối với dự án có quy mô trên 250ha đến 500ha: 05 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: 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 trên 500ha: 05 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng ban hành của quý liền kề trước thời điểm định giá đất.

2. Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 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.

II. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất.

2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Đối với dự án có quy mô từ 75ha trở xuống

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

b) Đối với dự án có quy mô trên 75ha đến 250ha

- Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

c) Đối với dự án có quy mô trên 250ha đến 500ha

- Thời gian bán hàng trong 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.

d) Đối với dự án có quy mô trên 500ha

- Thời gian bán hàng trong 06 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%; năm thứ sáu 20%.

Phụ lục V

Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp)

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 tính từ ngày được Nhà nước 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 công trình trên đất: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước 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%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến 30ha

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước 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%.

- Thời gian xây dựng công trình trên đất: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước 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%.

c) Dự án có quy mô diện tích trên 30ha

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước 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 60%.

- Thời gian xây dựng công trình trên đất: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước 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%.

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng ban hành của quý liền kề trước thời điểm định giá đất.

2. Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 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.

II. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển

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:

1. Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 60%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

2. Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến 30ha: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 50%; năm thứ tư 60%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

3. Dự án có quy mô diện tích trên 30ha: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 60%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

Phụ lục VI

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể

1. Vị trí, địa điểm của khu đất, thửa đất nông nghiệp và phi nông nghiệp

a) Thực hiện điều chỉnh giá trị của khu đất, thửa đất cần định giá (gọi chung là khu đất cần định giá) với giá trị khu đất, thửa đất so sánh (gọi chung là khu đất so sánh) không nằm trên cùng 01 tuyến đường theo Bảng giá đất thì thực hiện như sau:

- Trường hợp khu đất cần định giá là đất phi nông nghiệp và cùng địa bàn cấp huyện với khu đất so sánh: tỷ lệ điều chỉnh bằng tỷ lệ giữa đơn giá đất phi nông nghiệp theo Bảng giá đất có cùng mục đích sử dụng đất, vị trí, tuyến đường với khu đất cần định giá và khu đất so sánh; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 30%.

- Trường hợp khu đất cần định giá là đất nông nghiệp tại đô thị và cùng địa bàn cấp huyện với khu đất so sánh: tỷ lệ điều chỉnh bằng tỷ lệ giữa đơn giá đất ở tại đô thị theo Bảng giá đất tương ứng về vị trí, tuyến đường với khu đất cần định giá và khu đất so sánh; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 30%.

- Trường hợp khu đất cần định giá là đất nông nghiệp tại nông thôn; trường hợp khu đất cần định giá và khu đất so sánh nằm tại 02 địa bàn cấp huyện khác nhau và trường hợp khu đất cần định giá hoặc khu đất so sánh nằm trên tuyến đường mới đầu tư xây dựng chưa được đặt tên, phân loại trong Bảng giá đất: Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm chứng minh yếu tố ảnh hưởng này và tỷ lệ điều chỉnh (nếu có) bằng cập thông tin giá giao dịch trên thị trường; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 30%.

b) Thực hiện điều chỉnh đối với trường hợp trong phạm vi bán kính 1.000m (trên địa bàn các xã) hoặc phạm vi bán kính 500m (trên địa bàn các phường, thị trấn) của khu đất cần định giá hoặc khu đất so sánh có các công trình phúc lợi công cộng, thuận lợi cho kinh doanh có thể ảnh hưởng đến giá đất như: trụ sở Ủy ban nhân dân các cấp, chợ, trung tâm thương mại, siêu thị, trường học, bệnh viện, công viên, khu vui chơi, nơi sản xuất sản phẩm, nơi tiêu thụ sản phẩm,...

Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm chứng minh mức độ ảnh hưởng của các công trình phúc lợi công cộng, thuận lợi cho kinh doanh nêu trên và đề xuất tỷ lệ điều chỉnh (nếu có) bằng cập thông tin giá giao dịch trên thị trường; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 15%.

2. Điều kiện giao thông của khu đất, thửa đất nông nghiệp và phi nông nghiệp

Trường hợp khu đất so sánh chênh lệch về số mặt tiền đường tiếp giáp so với khu đất cần định giá, Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm chứng minh mức độ ảnh hưởng và tỷ lệ điều chỉnh (nếu có) bằng cập thông tin giá giao dịch trên thị trường; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 20%.

3. Diện tích, kích thước, hình thể của khu đất, thửa đất nông nghiệp và phi nông nghiệp

- Tổ chức tư vấn xác định giá đất có trách nhiệm lựa chọn khu đất so sánh chênh lệch về diện tích không quá 05 (năm lần) so với khu đất cần định giá.

- Trường hợp khu đất cần định giá và khu đất so sánh có chênh lệch về diện tích, kích thước, hình thể thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm chứng minh mức độ ảnh hưởng và tỷ lệ điều chỉnh (nếu có) bằng cặp thông tin giá giao dịch trên thị trường; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 30%.

4. Hiện trạng môi trường của khu đất, thửa đất nông nghiệp và phi nông nghiệp

- Các địa điểm nằm trong phạm vi bán kính 500m của khu đất cần định giá hoặc khu đất so sánh có thể ảnh hưởng đến giá đất như: điểm tập kết, xử lý, trung chuyển chất thải, rác thải; lò hỏa táng; nghĩa trang, nghĩa địa,...

- Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm chứng minh mức độ ảnh hưởng của các địa điểm nêu trên và chứng minh tỷ lệ điều chỉnh (nếu có) bằng cặp thông tin giá giao dịch trên thị trường; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 15%.

5. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất của khu đất, thửa đất nông nghiệp và phi nông nghiệp

Ngoài các yếu tố nêu trên, trường hợp có phát sinh các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất mức độ ảnh hưởng và tỷ lệ điều chỉnh cụ thể để Hội đồng Thẩm định giá đất xem xét, quyết định.