

Số: /2024/QĐ-UBND Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định
giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; 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;

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

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1942/TTr-STNMT ngày 25/12/2024 (kèm theo Báo cáo thẩm định số 924/BCTĐ-STP ngày 28/10/2024 của Sở Tư pháp).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

Điều 2. Quy định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Công Thương, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Ngân hàng Nhà

nước Chi nhánh Thanh Hoá, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 Quyết định;
 - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
 - Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
 - Thường trực Tỉnh ủy;
 - Thường trực HĐND tỉnh;
 - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Ủy ban MTTQ và các đoàn thể cấp tỉnh;
 - Các Ban của Tỉnh ủy;
 - Các Ban của HĐND tỉnh;
 - Các huyện, thị, thành ủy;
 - TTr HĐND các huyện, thị xã, thành phố;
 - Công báo tỉnh;
 - Cổng thông tin điện tử tỉnh Thanh Hóa;
 - Lưu: VT, KTTC.
- QD/YTĐGD 24-10

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

(để b/c);



Nguyễn Văn Thi

QUY ĐỊNH

Về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá
(Kèm theo Quyết định số/2024/QĐ-UBND ngày...../...../2024
của UBND tỉnh Thanh Hoá)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể các 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 tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 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;
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất; cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan đến việc xác định giá đất cụ thể.

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng các 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. 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, phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ bán hàng thì căn cứ vào tiến độ, tỷ lệ đã được quy định trong các văn bản đó để thực hiện.

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, phương án đấu giá quyền sử dụng đất chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì thực hiện theo quy định tại Điều 4 quy định này.

3. Trường hợp giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư thì thời gian xây dựng, tỷ lệ bán hàng xác định theo quy mô diện tích, số lượng sản

phẩm khai thác (căn hộ, nhà ở) đối với từng quyết định giao đất, cho thuê đất đảm bảo phù hợp với 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, phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quy mô được quy định tại các Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này.

Điều 4. Quy định các 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. Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu, trong đó:

a) Chi phí quảng cáo, bán hàng của dự án (*không bao gồm doanh thu từ trông giữ xe*) bằng **1%** doanh thu.

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

- Đối với hoạt động kinh doanh cho thuê sàn Dịch vụ thương mại, văn phòng: bằng **10%** doanh thu.

- Đối với hoạt động kinh doanh trông giữ xe: bằng **5%** doanh thu.

- Đối với hoạt động kinh doanh cho thuê phòng nghỉ, khách sạn, căn hộ du lịch và các dịch vụ nghỉ dưỡng: bằng **35%** doanh thu.

- Đối với hoạt động kinh doanh cho thuê nhà xưởng, kho bãi: bằng **5%** doanh thu.

c) Đối với dự án sân golf: Chi phí kinh doanh (bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành) bằng **50%** doanh thu.

2. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng **11%** nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng dự án, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

3. Quy định về các yếu tố ước tính chi phí, doanh thu phát triển

a) Các yếu tố ước tính chi phí phát triển phần hạ tầng kỹ thuật đối với dự án nhà ở quy định tại Phụ lục 01.

b) Các yếu tố ước tính chi phí và doanh thu phát triển phần nhà ở đối với dự án nhà ở chia lô quy định tại Phụ lục 02.

c) Các yếu tố ước tính chi phí và ước tính doanh thu phát triển phần nhà ở đối với dự án nhà ở chung cư quy định tại Phụ lục 03.

d) Đối với dự án dịch vụ thương mại, sản xuất kinh doanh (không bao gồm dự án khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp):

d1) Các yếu tố ước tính chi phí phát triển quy định tại Phụ lục 04.

d2) Các yếu tố ước tính doanh thu phát triển:

- Tại thành phố Thanh Hoá, thành phố Sầm Sơn: Doanh thu tính từ sau năm đầu tư hoàn thành công trình (tính vào cuối năm) với tỷ lệ lấp đầy các năm lần lượt là 50%, 60%, 70% và ổn định là 80% cho các năm còn lại.

- Tại địa bàn phường, thị trấn đồng bằng (trừ thành phố Thanh Hoá, thành phố Sầm Sơn): Doanh thu tính từ sau năm đầu tư hoàn thành công trình (tính vào cuối năm) với tỷ lệ lấp đầy các năm lần lượt là 40%, 50%, 60% và ổn định là 70% cho các năm còn lại.

- Tại địa bàn xã đồng bằng, thị trấn miền núi: Doanh thu tính từ sau năm đầu tư hoàn thành công trình (tính vào cuối năm) với tỷ lệ lấp đầy các năm lần lượt là 30%, 40%, 50% và ổn định là 60% cho các năm còn lại.

- Tại địa bàn xã miền núi: Doanh thu tính từ sau năm đầu tư hoàn thành công trình (tính vào cuối năm) với tỷ lệ lấp đầy các năm lần lượt là 25%, 35%, 45% và ổn định là 50% cho các năm còn lại.

e) Các yếu tố ước tính chi phí và doanh thu phát triển đối với dự án Khu công nghiệp, cụm công nghiệp quy định tại Phụ lục 05.

4. Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê phòng khách sạn, village, biệt thự nghỉ dưỡng, bugalow và các loại hình dịch vụ lưu trú khác:

Tổ chức tư vấn xác định giá đất có trách nhiệm gửi Văn bản đến Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch, UBND cấp huyện (nơi có khu đất định giá) đề nghị cung cấp thông tin về tỷ lệ lấp đầy bình quân trong 03 năm liên tục liền kề gần nhất tính đến thời điểm định giá (năm) đối với từng loại hình kinh doanh dịch vụ nêu trên để xây dựng phương án giá đất.

Trường hợp các cơ quan cung cấp không có thông tin hoặc cung cấp thông tin không đầy đủ, không xác định được tỷ lệ lấp đầy thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất thu thập thông tin, phân tích, đánh giá và đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 5. Quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Quy định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất

a) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; bao gồm: Khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí.

- Điều kiện về giao thông; bao gồm: Độ rộng, kết cấu mặt đường; tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường.

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; bao gồm: Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định; thoát nước tốt hay chưa tốt.

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất; bao gồm: Diện tích (lớn hay bé so với thửa đất phổ biến); Mặt tiền (rộng hay hẹp); Chiều sâu (dài hay ngắn); Hình thể (vuông vắn, không vuông vắn, đa giác).

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng, gồm: Mật độ xây dựng, chiều cao công trình xây dựng, số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các yếu tố khác liên quan (nếu có).

- Hiện trạng môi trường, an ninh; bao gồm: Tình trạng ô nhiễm không khí và nguồn nước; tình trạng an ninh khu vực (an toàn hay không an toàn).

- Thời hạn sử dụng đất; bao gồm: Đất sử dụng lâu dài hay đất có thời hạn; thời gian sử dụng đất còn lại của dự án (quy đổi).

- 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 (nếu có).

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

- Năng suất cây trồng, vật nuôi.

- Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm.

- 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.

- Thời hạn sử dụng đất, bao gồm: Thời hạn sử dụng đất; thời gian sử dụng đất còn lại của dự án; 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 thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương; bao gồm: Tập tục sản xuất, phương thức canh tác, sản xuất, chế biến.

2. Các nguyên tắc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại mục 1 Điều 5 quy định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh.

- Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó.

- Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

3. Cách thức điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng giá đất

Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

<i>Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh</i>	=	<i>Giá đất của từng thửa đất so sánh</i>	±	<i>Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá</i>
---	---	--	---	--

4. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại Mục 2 Điều 5; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

5. Mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

a) Mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp quy định tại Phụ lục 06.

b) Mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp quy định tại Phụ lục 07.

6. Hệ số điều chỉnh giá đất đối với thửa đất cần định giá tại các vị trí đặc biệt:

a) Đối với thửa đất tiếp giáp 02 đường trở lên hình thành ngã ba, ngã tư thì áp dụng hệ số 1,2 so với giá đất của thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

b) Đối với thửa đất tiếp giáp 02 đường (mặt tiền và mặt sau hoặc mặt tiền và 01 mặt thoáng là khoảng chia trong một dãy nhà) thì áp dụng hệ số 1,1 so với giá đất của thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

c) Đối với thửa đất ở đôi diện công viên, khuôn viên cây xanh (trừ cây xanh cách ly), hồ nước thì áp dụng hệ số 1,05 so với giá đất của thửa đất cùng vị trí.

d) Đối với thửa đất ở tiếp giáp hoặc đôi diện khu nghĩa trang, nghĩa địa, khu xử lý chất thải tập trung, xưởng sản xuất, nhà máy, xí nghiệp, khu chăn nuôi tập trung thì áp dụng hệ số 0,9 so với giá đất của thửa đất cùng vị trí.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại Quyết định này để tổ chức thực hiện xây dựng phương án giá đất theo quy định của pháp luật; 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 sử dụng trong phương án giá đất, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 5 Quyết định này và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất và các nghĩa vụ có liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh nội dung chưa được quy định tại Quyết định này thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất có trách nhiệm thu thập thông tin, phân tích, đánh giá đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra tính đầy đủ về nội dung của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất; xây dựng Tờ trình về phương án giá đất, văn bản đề nghị thẩm định phương án giá đất; trình thẩm định, quyết định giá đất cụ thể theo quy định.

3. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể căn cứ các quy định tại Quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan để thẩm định phương án giá đất đảm bảo quy định của pháp luật, Quy chế làm việc của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể.

4. Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hoá, Cục thuế tỉnh, Cục Thống kê tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản có trách nhiệm cung cấp thông tin cho Tổ chức tư vấn xác định giá đất đảm bảo kịp thời, đầy đủ, đúng thời gian quy định.

5. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, khó khăn, các cơ quan, đơn vị có văn bản gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường, để tổng hợp, tham mưu đề xuất, báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

PHẦN PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 01

**Các yếu tố ước tính chi phí phát triển phân hạ tầng kỹ thuật
đối với dự án nhà ở**

TT	Quy mô	Yếu tố ước tính chi phí	
		Đầu tư hạ tầng kỹ thuật	
		Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng (%)
1	Dưới 05 ha	Năm 01	100
2	Từ 05 ha đến dưới 20ha	Năm 01	60
		Năm 02	40
3	Từ 20 ha đến dưới 50 ha	Năm 01	40
		Năm 02	30
		Năm 03	30
4	Từ 50 ha đến dưới 100 ha	Năm 01	30
		Năm 02	30
		Năm 03	30
		Năm 04	10
5	Từ 100 ha trở lên	Năm 01	30
		Năm 02	20
		Năm 03	20
		Năm 04	20
		Năm 05	10

PHỤ LỤC 02

**Các yếu tố ước tính chi phí và doanh thu phát triển phần nhà ở
đối với dự án nhà ở chia lô (*)**

TT	Số lượng nhà ở	Yếu tố ước tính chi phí		Yếu tố ước tính doanh thu	
		<i>Thời gian xây dựng nhà ở (năm)</i>	<i>Tiến độ xây dựng (%)</i>	<i>Thời gian bán hàng (năm)</i>	<i>Tỷ lệ bán hàng (%)</i>
1	Số lượng nhà ở dưới 50 căn nhà	Năm 01	100	Năm 01	100
2	Số lượng nhà ở từ 50 dưới 100 căn nhà	Năm 01	50	Năm 01	0
		Năm 02	50	Năm 02	40
				Năm 03	60
3	Số lượng nhà ở từ 100 đến dưới 200 căn nhà	Năm 01	25	Năm 01	0
		Năm 02	35	Năm 02	20
		Năm 03	40	Năm 03	30
				Năm 04	50
4	Số lượng nhà ở từ 200 đến dưới 300 căn nhà	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	30	Năm 02	15
		Năm 03	50	Năm 03	25
				Năm 04	35
				Năm 05	25
5	Số lượng nhà ở từ 300 đến dưới 400 căn nhà	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	25	Năm 02	15
		Năm 03	30	Năm 03	20
		Năm 04	25	Năm 04	30
				Năm 05	20
				Năm 06	15
6	Số lượng nhà ở từ 400 đến dưới 500 căn nhà	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	25	Năm 02	15
		Năm 03	25	Năm 03	20
		Năm 04	30	Năm 04	25
				Năm 05	25
				Năm 06	15
7	Số lượng nhà ở từ 500 căn trở lên	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	20	Năm 02	10
		Năm 03	20	Năm 03	15
		Năm 04	20	Năm 04	20
		Năm 05	20	Năm 05	25
				Năm 06	20
				Năm 07	10

(*) Trường hợp dự án có số lượng các lô đất được cho phép phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch: Căn cứ số lượng lô đất xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, số lượng lô đất được cho phép phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà; Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất các yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển phù hợp với tình hình thực tế đối với từng dự án cụ thể trong phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

PHỤ LỤC 03

**Các yếu tố ước tính chi phí và ước tính doanh thu phát triển phân nhà ở
đối với dự án nhà ở chung cư**

TT	Quy mô	Yếu tố ước tính chi phí		Yếu tố ước tính doanh thu	
		<i>Thời gian xây dựng (năm)</i>	<i>Tiến độ xây dựng (%)</i>	<i>Thời gian bán hàng (năm)</i>	<i>Tỷ lệ bán hàng (%)</i>
1	Dưới 200 căn hộ	Năm 01	100	Năm 01	0
				Năm 02	40
				Năm 03	60
2	Từ 200 căn hộ đến dưới 500 căn hộ	Năm 01	50	Năm 01	0
		Năm 02	50	Năm 02	20
		Năm 03		Năm 03	30
				Năm 04	50
3	Từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ	Năm 01	30	Năm 01	0
		Năm 02	40	Năm 02	15
		Năm 03	30	Năm 03	25
				Năm 04	30
				Năm 05	30
4	Từ 1.000 căn hộ trở lên	Năm 01	25	Năm 01	0
		Năm 02	25	Năm 02	15
		Năm 03	25	Năm 03	20
		Năm 04	25	Năm 04	25
				Năm 05	30
				Năm 06	10

PHỤ LỤC 04

Các yếu tố ước tính chi phí phát triển đối với dự án dịch vụ thương mại, sản xuất kinh doanh (không bao gồm dự án khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp)

TT	Quy mô	Yếu tố ước tính chi phí			
		<i>Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật</i>		<i>Đầu tư xây dựng công trình</i>	
		<i>Thời gian xây dựng (năm)</i>	<i>Tiến độ xây dựng (%)</i>	<i>Thời gian xây dựng (năm)</i>	<i>Tiến độ xây dựng (%)</i>
1	Dưới 05 ha	Năm 01	100	Năm 01	60
				Năm 02	40
2	Từ 05 ha đến dưới 10ha	Năm 01	50	Năm 01	50
		Năm 02	50	Năm 02	50
3	Từ 10 ha đến dưới 20ha	Năm 01	40	Năm 01	30
		Năm 02	60	Năm 02	40
				Năm 03	30
4	Từ 20ha đến 50ha	Năm 01	30	Năm 01	30
		Năm 02	40	Năm 02	35
		Năm 03	30	Năm 03	35
5	Từ 50ha đến 100ha	Năm 01	25	Năm 01	20
		Năm 02	30	Năm 02	25
		Năm 03	30	Năm 03	30
		Năm 04	15	Năm 04	25
6	Từ 100 ha trở lên	Năm 01	20	Năm 01	15
		Năm 02	20	Năm 02	20
		Năm 03	20	Năm 03	20
		Năm 04	20	Năm 04	20
		Năm 05	20	Năm 05	25

PHỤ LỤC 05

**Các yếu tố ước tính chi phí và doanh thu phát triển
đối với dự án Khu công nghiệp, cụm công nghiệp**

TT	Quy mô	Yếu tố ước tính chi phí		Yếu tố ước tính doanh thu	
		<i>Thời gian xây dựng (năm)</i>	<i>Tiến độ xây dựng (%)</i>	<i>Thời gian bán hàng (năm)</i>	<i>Tỷ lệ bán hàng (%)</i>
1	Dưới 20 ha	Năm 01	50	Năm 01	0
		Năm 02	50	Năm 02	60
				Năm 03	40
2	Từ 20 ha đến dưới 50 ha	Năm 01	40	Năm 01	0
		Năm 02	40	Năm 02	40
		Năm 03	20	Năm 03	40
				Năm 04	20
3	Từ 50 ha đến dưới 75ha	Năm 01	35	Năm 01	0
		Năm 02	35	Năm 02	30
		Năm 03	30	Năm 03	40
				Năm 04	30
4	Từ 75 ha đến dưới 100 ha	Năm 01	30	Năm 01	0
		Năm 02	30	Năm 02	25
		Năm 03	30	Năm 03	35
		Năm 04	10	Năm 04	30
				Năm 05	10
5	Từ 100 ha đến dưới 300 ha	Năm 01	25	Năm 01	0
		Năm 02	25	Năm 02	25
		Năm 03	25	Năm 03	25
		Năm 04	15	Năm 04	25
		Năm 05	10	Năm 05	15
				Năm 06	10
6	Từ 300 ha trở lên	Năm 01	20	Năm 01	0
		Năm 02	20	Năm 02	20
		Năm 03	20	Năm 03	20
		Năm 04	20	Năm 04	25
		Năm 05	20	Năm 05	25
				Năm 06	10

PHỤ LỤC 06
Mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh
các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp

TT	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
1	Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất	20%	Thửa đất so sánh có khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên khu vui chơi giải trí...thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
2	Điều kiện về giao thông	30%	
a	<i>Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)</i>	15%	Thửa đất so sánh tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
b	<i>Kết cấu đường</i>	5%	Thửa đất so sánh tiếp giáp đường có kết cấu đường tốt hơn, thuận lợi hơn (đường Bê tông nhựa tốt hơn đường bê tông, đường láng nhựa, đường cấp phối, ...) so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
c	<i>Tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường</i>	10%	Thửa đất so sánh tiếp giáp 02 đường trở lên hình thành ngã ba, ngã tư thuận lợi hơn so với thửa đất định giá tiếp giáp 01 mặt đường có cùng vị trí thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
3	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	5%	Thửa đất so sánh có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
4	Thửa đất	25%	
-	<i>Diện tích thửa đất</i>	10%	Thửa đất so sánh có diện tích thuận lợi

TT	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh
			trong sử dụng, khả năng thanh khoản tốt hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
-	<i>Mặt tiền thửa đất</i>	10%	Thửa đất so sánh có mặt tiền rộng hơn, thuận lợi so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
-	<i>Hình thể thửa đất</i>	5%	Thửa đất so sánh có hình thể vuông vắn, thuận lợi so với thửa đất định giá không vuông vắn (không bao gồm thửa đất có từ 02 cạnh tiếp giáp với đường giao thông trở lên) thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
5	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng	10%	Thửa đất so sánh có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (mật độ xây dựng, chiều cao công trình...) cao hơn, thuận lợi so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
6	Thời hạn sử dụng đất	5%	Thửa đất so sánh có thời hạn sử dụng đất dài hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
7	Hiện trạng môi trường, an ninh	5%	Thửa đất so sánh có hiện trạng môi trường, an ninh (nguồn nước, không khí, sự ổn định của an ninh, trật tự...) tốt hơn, thuận lợi so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
8	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương	5%	Thửa đất so sánh có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương tốt hơn, thuận lợi so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.

PHỤ LỤC 07

Mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp

TT	Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp	Mức độ chênh lệch tối đa (%)	Cách thức điều chỉnh (%)
1	Năng suất cây trồng, vật nuôi	25%	Thửa đất so sánh có năng suất cây trồng, vật nuôi cao hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
2	Vị trí, đặc điểm của thửa đất, khu đất	20%	Thửa đất so sánh có vị trí, đặc điểm của thửa đất, khu đất (khoảng cách đến đường giao thông chính, kho bãi tập kết buôn bán hàng hoá...) thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
3	Điều kiện về giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm	30%	
<i>a</i>	<i>Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)</i>	<i>15%</i>	Thửa đất so sánh có độ rộng đường lớn hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
<i>b</i>	<i>Cấp đường, kết cấu mặt đường</i>	<i>5%</i>	Thửa đất so sánh tiếp giáp đường có cấp đường, kết cấu mặt đường tốt hơn, thuận lợi hơn (đường Bê tông nhựa tốt hơn đường bê tông, đường láng nhựa, đường cấp phối, ...) so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
<i>c</i>	<i>Điều kiện về địa hình</i>	<i>10%</i>	Thửa đất so sánh có điều kiện về địa hình tốt hơn, thuận lợi hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
4	Thời hạn sử dụng đất	10%	Thửa đất so sánh có thời hạn sử dụng đất lớn hơn so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.
5	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương	15%	Thửa đất so sánh có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hoá, phong tục tập quán của địa phương tốt hơn, thuận lợi so với thửa đất định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) và ngược lại.