

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG TRỊ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **01** /2025/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày **20** tháng **01** năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định các yếu tố làm căn cứ xác định  
giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Trị

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và 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 của Chính phủ quy định về giá đất;

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

## QUYẾT ĐỊNH:

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

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2025.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Tài nguyên và  
Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Văn hoá, Thể  
thao và Du lịch, Công Thương; Trưởng Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh, Cục trưởng  
Cục Thuế tỉnh Quảng Trị, Giám đốc Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Quảng Trị;  
Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các sở, ban,  
ngành và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

### Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Q. Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KT<sub>Tuấn</sub>

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
Q. CHỦ TỊCH



Hà Sỹ Đồng

## QUY ĐỊNH

### Các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Trị

(Ban hành kèm theo Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND  
ngày 20 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Trị)

#### 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 Điều 6 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; 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 áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

#### 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, 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, cụ thể:

- 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.

Trường hợp dự án đặc thù, Đơn vị xác định giá đất thu thập thông tin và đề xuất mức chi phí quản lý, vận hành 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.

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 **15%** 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 doanh thu phát triển, chi phí phát triển

a) Các yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở chung cư cao tầng, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ, thương mại): Theo **Phụ lục 01** kèm theo.

b) Các yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở (xây thô và hoàn thiện mặt trước toàn bộ): Theo **Phụ lục 02, Phụ lục 03** kèm theo.

Trong 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 trước, số lượng lô đất được cho phép phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà; Đơn vị xác định giá đất đề xuất các yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương, đề xuất 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.

c) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án dịch vụ thương mại, sản xuất kinh doanh (không bao gồm dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp):

- Yếu tố ước tính chi phí phát triển: Theo **Phụ lục 04** kèm theo.

- Yếu tố ước tính doanh thu phát triển:

+ Tại địa bàn thành phố Đông Hà:

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 75% cho các năm còn lại.

+ Tại địa bàn thị xã Quảng Trị và các thị trấn trên địa bàn tỉnh (trừ thị trấn tại huyện Hướng Hoá và thị trấn Đakrông):

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 35%, 45%, 55% và ổn định là 70% cho các năm còn lại.

+ Tại địa bàn thị trấn tại huyện Hướng Hoá và Đakrông:

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 các xã còn lại:

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.

4. 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, cụm công nghiệp: Theo **Phụ lục 05** kèm theo.

5. 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:

Đơn vị 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) để 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 Đơn vị 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. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh**

1. Đối với đất phi nông nghiệp

a) Vị trí, địa điểm thửa đất, khu đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về 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 của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 30%.

b) Điều kiện về giao thông

Độ rộng mặt đường (bao gồm cả vỉa hè): Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về độ rộng mặt đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 20%.

Kết cấu mặt đường: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với loại kết cấu mặt đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 20%.

Mặt đường tiếp giáp: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với số mặt đường tiếp giáp của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 20% đối với thửa đất tiếp giáp 02 mặt đường trở lên.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với điều kiện của hệ thống cấp thoát nước, cấp điện giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa không quá 30%.

d) Diện tích, mặt tiền, hình thể của thửa đất, khu đất

Diện tích thửa đất, khu đất: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với mức chênh lệch về diện tích của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 20%. Đối với dự án hoặc khu đất có nhiều lô đất với các diện tích, kích thước khác nhau thì chọn 01 lô đại diện có diện tích phổ biến nhất cho từng vị trí cụ thể để xác định giá đất, đề xuất tính toán cho các lô còn lại có diện tích tương đồng hoặc tương đối tương đồng.

Mặt tiền thửa đất, khu đất: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về mặt tiền của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 20%.

Chiều sâu thửa đất, khu đất: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về chiều sâu của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 30%.

Hình thể thửa đất, khu đất: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống 15% đối với thửa đất có hình thể méo, chéo, nhiều góc, nhiều cạnh giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá.

đ. 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).

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.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa không quá 20%.

e. Hiện trạng môi trường, an ninh: Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với mức độ điều kiện về môi trường, an ninh của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 20%.

g. Thời hạn sử dụng đất: Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với mức chênh lệch về thời hạn sử dụng đất của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 20%.

h. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán (thửa đất tiếp giáp giao thông ngã ba, ngõ cụt; tiếp giáp nghĩa trang, nghĩa địa, công trình tôn giáo, đình, đền, miếu, từ đường...). Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 25%.

i. Đối với các yếu tố ảnh hưởng chưa được quy định tại quyết định này hoặc trong trường hợp có mức tỷ lệ điều chỉnh cao hơn so với quy định tại quyết định này (trong trường hợp thông tin về tài sản so sánh bị hạn chế), quá trình thực hiện Tổ chức thực hiện định giá đất 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.

k. 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% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

## 2. Đối với đất nông nghiệp

### a) Năng suất cây trồng, vật nuôi

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa không quá 20%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (khoảng cách gần nhất đến nơi tiêu thụ sản phẩm)

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa không quá 30%.

c) 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)

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa không quá 30%.

### d) Thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa không quá 20%.

đ) 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

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa không quá 20%.

e. Đối với các yếu tố ảnh hưởng chưa được quy định tại quyết định này, trong quá trình thực hiện thì Tổ chức thực hiện định giá đất 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. Mức tỷ lệ điều chỉnh tối đa không quá 30%.



## PHẦN PHỤ LỤC

(Ban hành kèm theo Quy định các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Trị)

### Phụ lục 01

Các yếu tố ước tính chi phí phát triển và ước tính doanh thu đối với dự án nhà ở chung cư cao tầng, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, dịch vụ thương mại)

TT	Quy mô dự án	Yếu tố ước tính chi phí			Yếu tố ước tính hình thành doanh thu		
		Thời gian bắt đầu xây dựng	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng từng năm (%)	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng (năm)	Tỷ lệ bán hàng từng năm (%)
1	Dưới 200 căn hộ	Tính từ ngày ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất	01	100	Tính từ năm thứ 2, kể từ ngày ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất	02	0-40-60
2	Từ 200 căn hộ đến dưới 500 căn hộ		02	50-50		03	0-20-30-50
3	Từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ		03	30-40-30		04	0-15-25-30-30



**Phụ lục 02**  
**Các yếu tố ước tính chi phí phát triển đối với dự án nhà ở**

TT	Quy mô dự án	Yếu tố ước tính chi phí		
		Đầu tư hạ tầng kỹ thuật		
		Thời gian bắt đầu xây dựng	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng từng năm (%)
1	Dưới 05 ha	Tính từ ngày ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất	01	100
2	Từ 05 ha đến dưới 20ha		02	60-40
3	Từ 20 ha đến dưới 50 ha		03	40-30-30
4	Từ 50 ha đến dưới 100 ha		04	30-30-30-10
5	Từ 100 ha trở lên		05	30-20-20-20-10

**Phụ lục 03**  
**Các yếu tố ước tính doanh thu đối với dự án nhà ở**

TT	Số lượng nhà ở	Yếu tố ước tính hình thành doanh thu					
		Đầu tư xây dựng nhà ở			Tỷ lệ bán hàng		
		Thời gian bắt đầu xây dựng	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng từng năm (%)	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng (năm)	Tỷ lệ bán hàng từng năm (%)
1	Số lượng nhà ở dưới 100 căn nhà	Tính từ ngày ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.	02	40-60	Tính từ năm thứ 2, kể từ ngày ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất	02	0-40-60
2	Số lượng nhà ở từ 100 đến dưới 200 căn nhà		03	20-30-50		03	0-20-30-50
3	Số lượng nhà ở từ 200 đến dưới 300 căn nhà		04	20-30-40-10		04	0-20-30-30-20
4	Số lượng nhà ở từ 300 đến dưới 400 căn nhà		05	15-25-30-20-10		05	0-15-20-25-30-10
5	Số lượng nhà ở từ 400 đến dưới 500 căn nhà		05	10-20-25-30-15		05	0-10-25-30-35-10
6	Số lượng nhà ở từ 500 trở lên		06	5-10-15-20-25-30		06	0-5-10-15-20-25-25



### 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 dự án	Yếu tố ước tính chi phí					
		Đầu tư hạ tầng kỹ thuật			Đầu tư xây dựng công trình		
		Thời gian bắt đầu xây dựng	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng từng năm (%)	Thời gian bắt đầu xây dựng	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng từng năm (%)
1	Dưới 05 ha	Tính từ ngày ban hành quyết định cho thuê đất	01	100	Tính từ ngày ban hành quyết định cho thuê đất	02	60-40
2	Từ 05 ha đến dưới 10ha		02	50-50		02	50-50
3	từ 10 ha đến dưới 20ha		02	40-60		03	30-40-30
4	Từ 20ha đến 50ha		03	30-40-30		03	30-35-35
5	Từ 50ha đến 100ha		04	25-30-30-15		04	20-25-30-25
6	Từ 100ha trở lên		05	20-20-20-20-20		05	15-20-20-20-25

### Phụ lục 05

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

TT	Quy mô dự án	Yếu tố ước tính chi phí			Yếu tố ước tính hình thành doanh thu		
		Thời gian bắt đầu xây dựng	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng từng năm (%)	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng (năm)	Tỷ lệ bán hàng từng năm (%)
1	Dưới 20ha	Tính từ ngày ban hành quyết định cho thuê đất	02	50-50	Tính từ năm thứ 2, kể từ ngày ban hành quyết định cho thuê đất	02	0-60-40
2	Từ 20 ha đến dưới 50 ha		03	40-40-20		03	0-40-40-20
3	Từ 50 ha đến dưới 75ha		03	35-35-30		03	0-30-40-30
4	Từ 75 ha đến dưới 100ha		04	30-30-30-10		04	0-25-35-30-10
5	Từ 100 ha đến dưới 300 ha		05	0-25-25-25-15-10		05	0-25-25-25-15-10
6	Từ 300 ha trở lên		05	0-20-20-20-20-20		05	0-20-20-25-25-10