

Số: 60 /2024/QĐ-UBND

Bến Tre, ngày 31 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

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; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bến Tre

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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 số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6664/TTr-STNMT ngày 27 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này 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; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

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 thẩm định giá đất.

2. Tổ chức có chức năng 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. Các yếu tố ước tính doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án

1. Tỷ lệ lấp đầy

Trong thời gian xây dựng thì tỷ lệ lấp đầy là 0%. Tỷ lệ lấp đầy được tính bắt đầu năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng và được phân bổ đến hết dòng đời dự án.

Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ quy mô dự án, mục đích, loại hình dự án đề xuất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt) được phân chia theo khu vực để áp dụng cho từng vị trí thửa đất, khu đất cụ thể: thành phố Bến Tre: 60% - 100%; các huyện còn lại: 40% - 100%.

b) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất sử dụng vào mục đích khách sạn: căn cứ công suất sử dụng phòng khách sạn (trong điều kiện bình thường) bình quân 2 năm liên tục gần nhất tính đến thời điểm định giá.

c) Tỷ lệ lấp đầy trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp là: 100%.

2. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng: Thực hiện theo Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này

a) Tỷ lệ bán hàng: Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

b) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định 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 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 cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

c) Số năm bán hàng của dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Trường hợp thời gian bán hàng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian bán hàng đối với khoản thời gian này.

Điều 4. Các yếu tố ảnh hưởng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án

1. Tỷ lệ phần trăm (%) để xác định chi phí kinh doanh gồm:

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 3% trên doanh thu.

b) Chi phí quản lý, vận hành (chi phí điện, nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý): 2% trên doanh thu.

c) Đối với các dự án khách sạn, y tế, giáo dục, thể thao, khu công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc dự án có tính đặc thù thì Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất các yếu tố chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý, vận hành và các chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

2. Tỷ lệ phần trăm (%) để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: 14,5 % .

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng.

a) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được xác định 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.

b) 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 cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này 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.

c) Số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này.

Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến: Trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, khu vui chơi giải trí, giáo dục và đào tạo, công viên, cơ sở y tế, bến xe, thể dục thể thao, kết nối đường chính (theo vị trí, hiện trạng của dự án, khu đất, thửa đất). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 15%.

2. Điều kiện về giao thông

a) Loại đường (kết cấu đường nhựa, đan, bê tông, trải đá cấp phối, đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

b) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của dự án, khu đất, thửa đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

c) Số mặt đường tiếp giáp của dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, hẻm). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%;

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

a) Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 5%.

b) Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn, triều cường. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

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

a) Diện tích, hình thể của thửa đất, khu đất. Trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể thì diện tích của thửa đất đại diện được lấy theo diện tích bình quân của các thửa đất là tài sản định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

b) Mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất (kích thước bình quân trong trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

c) Trường hợp ước tính: giá chuyên 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: thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí diện tích của căn hộ, diện tích sàn cho thuê (đối với tài sản định giá lấy theo diện tích bình quân). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

a) 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. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

b) Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu nhập và đánh giá thêm tiêu chí: số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh

a) Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí, ô nhiễm nguồn nước, khu xử lý rác thải. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

b) Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

7. Thời hạn sử dụng đất

a) Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện dự án. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

b) Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): không điều chỉnh.

8. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương bao gồm: Danh lam thắng cảnh; Đền, chùa, miếu, công trình tín ngưỡng khác; Làng nghề truyền thống; Nghĩa trang, nghĩa địa và yếu tố phong thủy khác. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

9. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6, khoản 7, khoản 8 Điều này theo nguyên tắc lấy thừa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

10. Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 6. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 15%.

3. Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

4. Thời hạn sử dụng đất, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

5. 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: căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

6. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này theo nguyên tắc lấy thừa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

7. Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường

a) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê tài sản, thuê sản thương mại, thuê đất trồng ...đã thực hiện thủ tục thu thuế, phí, lệ phí khi có đề nghị từ tổ chức thực hiện xác định giá đất theo quy định.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố căn cứ các chỉ tiêu tại quyết định này để tổ chức thực hiện xây dựng phương án giá đất theo quy định.

c) Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, các Sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố kiểm tra, theo dõi việc thực hiện Quyết định này.

2. Các sở, ngành tỉnh

a) Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tổ chức thực hiện theo quy định.

b) Cơ quan thuế có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê tài sản, thuê sản thương mại, thuê đất trồng ...đã thực hiện thủ tục thu thuế, phí, lệ phí khi có đề nghị từ tổ chức thực hiện xác định giá đất.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, xã

a) Hội đồng thẩm định giá đất huyện tổ chức thực hiện theo quy định.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất cần xác định giá có trách nhiệm phối hợp cung cấp và thu thập thông tin, tài liệu, số liệu liên quan đến công tác định giá đất với tổ chức xác định giá đất.

4. Chủ đầu tư các Dự án

Chủ đầu tư các Dự án có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các hồ sơ liên quan cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xảy ra chậm trễ trong việc xác định giá do không cung cấp đầy đủ hồ sơ, thiếu sự phối hợp trong quá trình thực hiện.

5. Tổ chức thực hiện định giá đất

Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, đầy đủ, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất.

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Công thương, Giao thông vận tải, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các ban ngành, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 11 tháng 01 năm 2025./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ pháp chế - Bộ TNMT (kiểm tra);
- Cục Kiểm tra VBQPPL - BTP (kiểm tra);
- TT TU, TT HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các sở, ban ngành tỉnh;
- VKSND tỉnh, TAND tỉnh;
- UBMTTQVN và các tổ chức CT-XH tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Website Chính phủ;
- Báo Đồng Khởi, Đài PT&TH tỉnh;
- Ban Tiếp công dân (niêm yết);
- Phòng: TCĐT, KT, TH;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu VT, XH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Ngọc Tam

Phụ lục
(Kèm theo Quyết định số 60 /2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre)

I. MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CHI PHÍ

1. Dự án phân lô, bán nền

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

b) Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tiến độ xây dựng.

Quy mô	Dưới 200 nền	Từ 200 đến dưới 500 nền		Từ 500 đến dưới 1.000 nền			Từ 1.000 nền trở lên			
		Năm 1	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Thời gian	Năm 1	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Tiến độ xây dựng	100%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%
Tỷ lệ bán hàng	100%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%
	Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm									

c) Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

2. Dự án nhà phố liên kế, biệt thự

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

b) Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tiến độ xây dựng.

Quy mô	Dưới 100 nhà phố liên kế, biệt thự	Từ 100 đến dưới 200 nhà phố liên kế, biệt thự		Từ 200 đến dưới 500 nhà phố liên kế, biệt thự			Từ 500 đến dưới 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự				Từ 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên					
																Thời gian
Tiến độ xây dựng	100%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Tỷ lệ bán hàng	100%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm																

3. Dự án khu công nghiệp

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

b) Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tiến độ xây dựng.

Quy mô	Dưới 75 ha		Từ 75 ha đến dưới 250 ha		Từ 250 ha đến dưới 500 ha			Từ 500 ha trở lên			
Tiến độ xây dựng	60%	40%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%

Tỷ lệ bán hàng	60%	40%	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%
Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm											

4. Dự án cụm công nghiệp

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

b) Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tiến độ xây dựng.

Quy mô	Từ 05 ha đến dưới 10 ha		Từ 10 ha đến dưới 30 ha			Từ 30 ha đến 75 ha			
	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Thời gian									
Tiến độ xây dựng	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%
Tỷ lệ bán hàng	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%
Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm									

5. Dự án cao tầng (nhà ở cao tầng, chung cư, văn phòng, thương mại,.....) và dự án hỗn hợp (nhà ở thấp tầng, cao tầng, thương mại,...)

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng.

Thời điểm bán hàng bắt đầu kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

b) Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tiến độ xây dựng.

Quy mô	Dưới 50.000m ² sàn xây dựng		Từ 50.000m ² đến dưới 150.000m ² sàn xây dựng			Từ 150.000m ² đến dưới 300.000m ² sàn xây dựng				Từ 300.000m ² sàn xây dựng trở lên				
	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tiến độ xây dựng	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Tỷ lệ bán hàng căn hộ, nhà thấp tầng, nhà ở cao tầng	50%	50%	30%	40%	30%	20%	30%	30%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Tiến độ cho thuê văn phòng, thương mại, dịch vụ,...	Doanh thu từ năm thứ 3		Doanh thu từ năm thứ 4			Doanh thu từ năm thứ 5				Doanh thu từ năm thứ 6				
	Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm													