

Số: 69 /2024/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 11 năm 2024

### QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 570/TTr-STNMT ngày 28 tháng 10 năm 2024.

### QUYẾT ĐỊNH:

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. 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 cụ thể.
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. Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư**

1. Các yếu tố hình thành doanh thu (thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ) và các yếu tố ước tính chi phí phát triển (thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng) 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, chi phí phát triển của dự án.

2. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì được xác định như sau:

a) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự (*Phụ lục I kèm theo*).

b) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền (*Phụ lục II kèm theo*).

c) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư (*Phụ lục III kèm theo*).

d) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ (*Phụ lục IV kèm theo*).

đ) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*Phụ lục V kèm theo*).

e) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng với mục đích sử dụng đất là đất phi nông nghiệp (trừ thửa đất, khu đất quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này) (*Phụ lục VI kèm theo*).

3. Trường hợp đơn vị tư vấn thu thập được các tài liệu, số liệu phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm định giá đất, thì đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Đối với thửa đất, khu đất có nhiều mục đích sử dụng đất (khu phức hợp, tòa nhà hỗn hợp) thì căn cứ quy định tại khoản 2 Điều này để thực hiện ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư theo từng

phần diện tích đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

**Điều 4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể**

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

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

b) Về giao thông:

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

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

Số mặt đường tiếp giáp: Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%.

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

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

Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

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

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

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

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

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

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

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

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

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí: Số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

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

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

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

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

b) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình. Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

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

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

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất điều chỉnh theo cách thức được quy định tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

4. Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chưa được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này mà phù hợp với quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP thì đơn vị tư vấn đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

### **Điều 5. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20. tháng 11. năm 2024.

2. Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình, không áp dụng quy định tại Quyết định này.

### **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Cục trưởng Cục

Thuế, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Biên Hòa, thành phố Long Khánh; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Kế hoạch - Tài chính các huyện, thành phố Biên Hòa, thành phố Long Khánh; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 6;
- Văn phòng chính phủ;
- Vụ Pháp chế các Bộ: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Thường trực UBND tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tư Pháp;
- Các sở, ban, ngành;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, THNC, KTNS. (70)

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



**Võ Văn Phi**



## Phụ lục I

# QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐƯ ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN NHÀ LIỀN KÈ, NHÀ BIỆT THỰ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 69 /2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

## I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

### 1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

#### a) Quy mô dưới 100 căn nhà

Thời gian xây dựng: 01 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: 100% trong một năm.

#### b) Quy mô từ 100 đến dưới 200 căn nhà

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

#### c) Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

#### d) Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

#### đ) Quy mô từ 1.000 căn nhà trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

### 2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2 Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Quy mô dưới 100 căn nhà

Thời gian bán hàng: 01 năm;

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 100 đến dưới 200 căn nhà

Thời gian bán hàng: 02 năm;

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

c) Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

đ) Quy mô từ 1.000 căn nhà trở lên

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.



## Phụ lục II

# QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẠNG DƯ ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN NHÀ LIỀN KÈ, NHÀ BIỆT THỰ ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 69 /2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

## I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô dưới 200 lô

Thời gian xây dựng: 01 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 200 đến dưới 500 lô

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

c) Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 lô

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Quy mô từ 1.000 lô trở lên

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.



2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

a) Quy mô dưới 200 lô

Thời gian bán hàng: 01 năm;

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 200 đến dưới 500 lô

Thời gian bán hàng: 02 năm;

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

c) Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 lô

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Quy mô từ 1.000 lô trở lên

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.



### Phụ lục III

## QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐƯ ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 69 /2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

### I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m<sup>2</sup> đến dưới 150.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m<sup>2</sup> đến dưới 300.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m<sup>2</sup> trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

### II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m<sup>2</sup>

Thời gian bán hàng: 02 năm;

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

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m<sup>2</sup> đến dưới 150.000 m<sup>2</sup>

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m<sup>2</sup> đến dưới 300.000 m<sup>2</sup>

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 30%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m<sup>2</sup> trở lên

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.



## Phụ lục IV

# QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐƯ ĐỐI VỚI THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VĂN PHÒNG, CƠ SỞ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 69 /2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

## I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m<sup>2</sup> đến dưới 150.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m<sup>2</sup> đến dưới 300.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m<sup>2</sup> trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% doanh thu.

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) theo tiến độ xây dựng.

2. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê): Năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 70%; năm thứ ba 80%, năm thứ tư 90%, năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% - 100%.



## Phụ lục V

# QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP

(Ban hành kèm theo Quyết định số 69 /2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

## I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô dưới 75 ha:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Thời gian xây dựng 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ Thời gian xây dựng 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

b) Quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Thời gian xây dựng 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ Thời gian xây dựng 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

c) Quy mô từ 250 ha đến dưới 500 ha:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Thời gian xây dựng 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ Thời gian xây dựng 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.

d) Quy mô từ 500 ha trở lên:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Thời gian xây dựng 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ Thời gian xây dựng 06 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% doanh thu.

4 Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## **II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU**

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê):

a) Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư 90%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% -100%.

b) Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 40%, năm thứ ba 60%; năm thứ tư 80%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% - 100%.



## Phụ lục VI

# QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG ĐƯ ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VỚI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT LÀ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP (TRỪ THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT QUY ĐỊNH TẠI CÁC ĐIỂM A, B, C, D VÀ Đ KHOẢN 2 ĐIỀU 3 QUYẾT ĐỊNH NÀY)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 69 /2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)

## I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m<sup>2</sup> đến dưới 150.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m<sup>2</sup> đến dưới 300.000 m<sup>2</sup>

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m<sup>2</sup> trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: Đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

3. Chi phí quản lý, vận hành: Đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.





4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## **II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU**

Đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.