

Số: 93 /2024/QĐ-UBND

Bình Định, ngày 26 tháng 12 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 xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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 năm 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 ngày 29/6/2024;

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 29/6/2024;

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

Thực hiện Kết luận số 448-KL/TU ngày 24/12/2024 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (Khóa XX) tại Hội nghị lần thứ 82;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1518/TTr-STNMT ngày 25/12/2024; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 657/BC-STP ngày 18/12/2024 và ý kiến kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh, UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 25/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này 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 xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Định theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

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. 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

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án chung cư, nhà ở cao tầng (*Chi tiết như Phụ lục số 01 kèm theo*).
2. 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 (*Chi tiết như Phụ lục số 02 kèm theo*).
3. 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 (*Chi tiết như Phụ lục số 03 kèm theo*).
4. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khách sạn, khu du lịch, resort (*Chi tiết như Phụ lục số 04 kèm theo*).
5. Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án thương mại, dịch vụ (*Chi tiết như Phụ lục số 05 kèm theo*).
6. 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 (*Chi tiết như Phụ lục số 06 kèm theo*).

Điều 4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể

Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (*Chi tiết như Phụ lục số 07 kèm theo*).

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 01 năm 2025.
2. Trường hợp phương án giá đất chưa trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định thì căn cứ Quyết định này để thực hiện xác định giá đất cụ thể.
3. Trường hợp thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng có quy định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê

duyet, chấp thuận dự án đầu tư thì căn cứ quy định đó 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 không có quy 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.

4. Đối với khu đất dự án có mục đích sử dụng đất hỗn hợp thì tổ chức tư vấn định giá đất sử dụng các yếu tố tương ứng với từng mục đích được quy định tại các phụ lục của Quyết định này để xác định giá đất.

Trường hợp dự án có tính đặc thù hoặc có quy mô diện tích lớn, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh thì tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất tỷ lệ (%) các yếu tố tương ứng cho phù hợp để xác định giá đất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

5. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, căn cứ tình hình thực tế nếu có vướng mắc về xác định giá đất dự án hoặc văn bản quy phạm pháp luật cấp trên mới ban hành có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, báo cáo đề xuất UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

6. 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, Du lịch; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, 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. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ TP);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- LĐ + CV VP UBND tỉnh;
- Trung tâm TH-CB;
- Lưu: VT, K16.

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



Nguyễn Tuấn Thanh



Phụ lục số 01

Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án chung cư, khu nhà ở cao tầng
(Kèm theo Quyết định số 93/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định)

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 600 căn hộ:

- Thời gian xây dựng công trình nhà chung cư, khu nhà ở cao tầng: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình chung cư, khu nhà ở cao tầng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Dự án có quy mô từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 căn hộ:

- Thời gian xây dựng công trình nhà chung cư, khu nhà ở cao tầng: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình chung cư, khu nhà ở cao tầng: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Dự án có quy mô từ 1.200 căn hộ trở lên:

- Thời gian xây dựng công trình nhà chung cư, khu nhà ở cao tầng: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình chung cư, khu nhà ở cao tầng: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% (tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất).

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

1. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô dưới 600 căn hộ:

- Thời gian bán hàng trong 02 năm;

- Thời điểm bán hàng tính từ năm thứ 1;

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

b) Dự án có quy mô từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 căn hộ:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm;
- Thời điểm bán hàng tính từ năm thứ 1;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Dự án có quy mô từ 1.200 căn hộ trở lên:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm;
- Thời điểm bán hàng tính từ năm thứ 1;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

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

a) Dự án có quy mô dưới 600 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): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 60%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- 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 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

b) Dự án có quy mô từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 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): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- 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 60%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

c) Dự án có quy mô từ 1.200 căn hộ trở lên:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ 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 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- 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 60%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.



Phụ lục số 02

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

(Kèm theo Quyết định số 93/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định)

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 kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và công trình: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở và công trình: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 70%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và công trình: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở và công trình: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 40%.

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

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và công trình: 04 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở và công trình: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

d) Dự án có quy mô diện tích từ 50ha trở lên

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và công trình: 05 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng nhà ở và công trình: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% (tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất).

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

1. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

- Thời gian bán hàng trong 02 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 50%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 20%.

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

- Thời gian bán hàng trong 04 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

d) Dự án có quy mô diện tích từ 50ha trở lên:

- Thời gian bán hàng trong 05 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%; năm thứ năm 15%; năm thứ sáu 10%.

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

Tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

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

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 40%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 60%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 40%; 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 dưới 50ha:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 40%; năm thứ sáu 60%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 40%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

d) Dự án có quy mô diện tích từ 50ha trở lên:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 40%; năm thứ sáu 60%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 40%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.



Phụ lục số 03

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

(Kèm theo Quyết định số 93/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định)

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 kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 80%; năm thứ hai 20%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha

Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 70%; năm thứ hai 30%.

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

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 10%.

d) Dự án có quy mô diện tích từ 50ha trở lên

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% (tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất).

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

1. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

- Thời gian bán hàng trong 02 năm;

- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 80%; năm thứ ba 20%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10 ha đến dưới 20 ha:

- Thời gian bán hàng trong 02 năm;

- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 70%; năm thứ ba 30%.

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

- Thời gian bán hàng trong 03 năm;

- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 10%.

d) Dự án có quy mô diện tích từ 50ha trở lên:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm;

- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

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

Tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

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

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 30%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:

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

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 30%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

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

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: 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: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 30%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

d) Dự án có quy mô diện tích từ 50ha trở lên:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh: 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: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 30%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.



Phụ lục số 04

Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khách sạn, khu du lịch, resort
(Kèm theo Quyết định số 93/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định)

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 600 căn hộ:

- Thời gian xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort để hoạt động kinh doanh, dịch vụ: 02 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

b) Dự án có quy mô từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 căn hộ:

- Thời gian xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort: 03 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

c) Dự án có quy mô từ 1.200 căn hộ trở lên:

- Thời gian xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort: 04 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình khách sạn, khu du lịch, resort: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

2. Chi phí kinh doanh

- Chi phí kinh doanh của dự án khách sạn, khu du lịch, resort: bằng 63% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% (tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất).

II. Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển

1. Tỷ lệ lấp đầy công trình khách sạn, khu du lịch, resort (tính trên diện tích kinh doanh)

a) Dự án có quy mô dưới 600 căn hộ:

- Tỷ lệ lấp đầy: năm thứ nhất đến năm thứ hai: 0%; năm thứ ba: 45%; năm thứ tư 55%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án: công trình hạng 4 sao trở xuống là 63,67% và hạng 5 sao là 64,48%.

b) Dự án có quy mô từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 căn hộ:

- Tỷ lệ lấp đầy: năm thứ nhất đến năm thứ ba: 0%; năm thứ tư 45%; năm thứ năm 55%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án: công trình hạng 4 sao trở xuống là 63,67% và hạng 5 sao là 64,48%.

c) Dự án có quy mô từ 1.200 căn hộ trở lên:

- Tỷ lệ lấp đầy: năm thứ nhất đến năm thứ tư: 0%; năm thứ năm 45%; năm thứ sáu 55%; từ năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án: công trình hạng 4 sao trở xuống là 63,67% và hạng 5 sao là 64,48%.

2. Tỷ lệ lấp đầy doanh thu dịch vụ ăn uống (tính trên doanh thu phòng): 51,44%.

3. Tỷ lệ lấp đầy doanh thu hoạt động khác và kinh doanh khác (tính trên doanh thu phòng): 15,20%.



Phụ lục số 05

Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án thương mại, dịch vụ

(Kèm theo Quyết định số 93/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định)

I. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 50.000m²:

- Thời gian xây dựng công trình thương mại, dịch vụ để hoạt động kinh doanh, dịch vụ: 02 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- Thời gian xây dựng công trình thương mại, dịch vụ: 03 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² trở lên

- Thời gian xây dựng công trình thương mại, dịch vụ: 04 năm kể từ ngày được cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình thương mại, dịch vụ: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: bằng 5% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% (tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất).

II. Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển

1. Tỷ lệ diện tích sàn thương phẩm/ diện tích sàn xây dựng: 80%

2. Tỷ lệ lấp đầy

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 50.000m²:

Tỷ lệ lấp đầy: Từ năm thứ nhất đến năm thứ hai: 0%; năm thứ ba 45%; năm thứ tư 55%; năm thứ năm 65%; năm thứ sáu đến hết dự án 75%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

Tỷ lệ lấp đầy: Từ năm thứ nhất đến năm thứ ba: 0%; năm thứ tư 45%; năm thứ năm 55%; năm thứ sáu 65%; năm thứ bảy đến hết dự án 75%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² trở lên

Tỷ lệ lấp đầy: Từ năm thứ nhất đến năm thứ tư: 0%; năm thứ năm 45%; năm thứ sáu 55%; năm thứ bảy 65%; năm thứ tám đến hết dự án 75%.



Phụ lục số 06

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

(Kèm theo Quyết định số 93/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định)

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 không quá 75ha:

- Thời gian xây dựng 03 năm kể từ ngày được cho thuê đất.
- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 35%; năm thứ hai 35%; năm thứ ba 30%.

b) Đối với dự án có quy mô trên 75ha đến dưới 500ha:

- Thời gian xây dựng 04 năm kể từ ngày được cho thuê đất.
- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

c) Đối với dự án có quy mô từ 500ha đến dưới 1.000ha:

- Thời gian xây dựng 05 năm kể từ ngày được cho thuê đất.
- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: 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 từ 1.000ha trở lên:

- Thời gian xây dựng 06 năm kể từ ngày được cho thuê đất.
- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư (đã tính đến vốn sở hữu và rủi ro trong kinh doanh): bằng 15% (tổng chi phí đầu tư xây dựng; chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất).

II. Các yếu tố ước tính doanh thu phát triển

Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng:

a) Đối với dự án có quy mô không quá 75ha:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 35%, năm thứ tư 35%.

b) Đối với dự án có quy mô trên 75ha đến dưới 500ha:

- Thời gian bán hàng trong 04 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 25%, năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%; năm thứ năm 25%.

c) Đối với dự án có quy mô từ 500ha đến dưới 1.000ha:

- Thời gian bán hàng trong 05 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%; năm thứ sáu 20%.

d) Đối với dự án có quy mô từ 500ha trở lên:

- Thời gian bán hàng trong 06 năm;
- Thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm thứ hai;
- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%; năm thứ sáu 10%; năm thứ bảy 10%.



Phụ lục số 07

Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

(Kèm theo Quyết định số 93/2024/QĐ-UBND ngày 26/12/2024 của UBND tỉnh Bình Định)

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 trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 20%.

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:

Trường hợp khu đất so sánh có điều kiện hạ tầng kỹ thuật (hoặc chưa có hạ tầng kỹ thuật) so với khu đất cần định giá: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Tình trạng ngập úng khu 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: 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

a) Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm đề xuất mức độ ảnh hưởng, tỷ lệ (%) các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá để điều chỉnh tỷ lệ của thửa đất, khu đất so sánh; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo yếu tố đó (cộng); trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất, khu đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo yếu tố đó (trừ); trường hợp thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá có lợi thế như nhau thì không điều chỉnh tỷ lệ của thửa đất, khu đất so sánh theo yếu tố đó.

b) Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm theo tỷ lệ (%) theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ và theo quy định tại khoản 8 Điều 158 Luật đất đai năm 2024.

4. Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chưa được quy định tại khoản 1, khoản 2 Phụ lục này, thì tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.