Ký bởi: TRUNG TÂM THÔNG TIN ĐIỆN TỬ THÀNH PHỐ
Email: ttttdttp@tphcm.gov.vn
Cơ quan: VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN, ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 85/2026/QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển, các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15,

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 31208/TTr-SNNMT-KTĐ ngày 18 tháng 9 năm 2026 và Công văn số 32869/SNNMT-KTĐ ngày 30 tháng 9 năm 2026;

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển, các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Ban hành quy định

Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển, các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 21 tháng 10 năm 2026.

2. Quyết định này thay thế:

a) Quyết định số 49/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về các yếu tố hình thành doanh thu phát triển, các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

b) Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương 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 việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

c) Quyết định số 53/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương;

d) Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương 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 việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bình Dương;

đ) Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban

nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm dịch vụ, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ phần trăm để xác định chi phí kinh doanh, tỷ lệ phần trăm để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

e) Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm dịch vụ, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ phần trăm để xác định chi phí kinh doanh, tỷ lệ phần trăm để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

g) Quyết định số 67/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu 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 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 trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Điều 3. Quy định xử lý chuyển tiếp

1. Đối với các phương án giá đất chưa được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định và thống nhất thông qua đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng quy định tại Quyết định này.

2. Đối với các phương án giá đất đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố thẩm định, thống nhất thông qua, hoặc các phương án giá đất đang trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng quy định tại Quyết định này.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Thủ trưởng các sở, ngành Thành phố, Trưởng ban Quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu Côn Đảo và

các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Bùi Minh Thạnh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển, các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 85/2026/QĐ-UBND)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển, các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất được quy định tại điểm a và đ khoản 2, điểm a và đ khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ, cụ thể như sau:

1. Tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

2. Thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể.

3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai;

2. Cơ quan có chức năng thẩm định giá đất;

3. Tổ chức thực hiện định giá đất có chức năng tư vấn giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn giá đất;

4. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II
QUY ĐỊNH CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

Điều 3. Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển và nguyên tắc áp dụng

1. 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 xác định thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; căn cứ vào quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng để xác định tỷ lệ lấp đầy khi ước tính doanh thu 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; quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết rút gọn chưa xác định tỷ lệ lấp đầy thì thực hiện quy định tại Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 Quy định này.

3. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển được căn cứ theo thông tin, số liệu của quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết rút gọn hoặc Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định; các hồ sơ, tài liệu, văn bản được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt phản ánh đầy đủ thông tin, tính chất, mục tiêu của khu đất, dự án cần định giá tính đến thời điểm Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

4. Trường hợp các hồ sơ, tài liệu, văn bản được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt không thể hiện thông tin cụ thể để tính toán thì Tổ chức thực hiện định giá đất tính toán theo thông tin, số liệu của dự án cần định giá do Chủ đầu tư cung cấp và chịu trách nhiệm về thông tin, số liệu đã cung cấp.

5. Đối với dự án có kết hợp với một trong các chức năng quy định tại các Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 Quy định này (dự án hỗn hợp có từ 02 chức năng trở lên) thì thời gian bán hàng được tăng thêm 01 (một) năm.

Điều 4. Đối với dự án đầu tư nhà ở cao tầng

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bắt đầu bán hàng kể từ năm thứ 1 của dự án và tỷ lệ % bán hàng được phân bổ theo diện tích sàn xây dựng bao gồm diện tích tầng hầm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô dưới 50.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 02 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

b) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 50.000m^2 đến dưới 150.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

c) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 150.000m^2 đến dưới 300.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.

d) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 300.000m^2 đến dưới 450.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

đ) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 450.000m^2 đến dưới 600.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 06 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%.

e) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 600.000m^2 đến dưới 750.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 07 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 17%; năm thứ 3: 17%; năm thứ 4: 17%; năm thứ 5: 17%; năm thứ 6: 16%; năm thứ 7: 16%.

g) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 750.000m^2 đến dưới 900.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 08 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 15%; năm thứ 3: 15%; năm thứ 4: 14%; năm thứ 5: 14%; năm thứ 6: 14%; năm thứ 7: 14%; năm thứ 8: 14%.

h) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 900.000m^2 đến dưới 1.050.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 09 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 13%; năm thứ 3: 13%; năm thứ 4: 13%; năm thứ 5: 13%; năm thứ 6: 12%; năm thứ 7: 12%; năm thứ 8: 12%; năm thứ 9: 12%.

i) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 1.050.000m^2 đến dưới 1.200.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 10 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 12%; năm thứ 3: 11%; năm thứ 4: 11%; năm thứ 5: 11%; năm thứ 6: 11%; năm thứ 7: 11%; năm thứ 8: 11%; năm thứ 9: 11%; năm thứ 10: 11%.

k) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 1.200.000m^2 sàn xây dựng trở lên

Thời gian bán hàng: 11 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 10%; năm thứ 4: 10%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10%; năm thứ 7: 10%; năm thứ 8: 10%; năm thứ 9: 10%; năm thứ 10: 10%; năm thứ 11: 10%.

3. Tỷ lệ lấp đầy: 75% diện tích sàn xây dựng.

4. Đối với dự án đầu tư khu nhà ở cao tầng kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 8 Quy định này.

Điều 5. Đối với dự án đầu tư nhà phố liên kế, biệt thự

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

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

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô dưới 100 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian bán hàng: 01 năm.

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 100 đến dưới 200 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian bán hàng: 02 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

c) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian bán hàng: 03 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian bán hàng: 04 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

đ) Dự án có quy mô từ 1.000 đến dưới 1.500 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 20%.

e) Dự án có quy mô từ 1.500 đến dưới 2.000 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian bán hàng: 06 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%.

g) Dự án có quy mô từ 2.000 đến dưới 2.500 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian bán hàng: 07 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 17%; năm thứ 3: 17%; năm thứ 4: 17%; năm thứ 5: 17%; năm thứ 6: 16%; năm thứ 7: 16%.

h) Dự án có quy mô từ 2.500 đến dưới 3.000 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian bán hàng: 08 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 15%; năm thứ 3: 15%; năm thứ 4: 14%; năm thứ 5: 14%; năm thứ 6: 14%; năm thứ 7: 14%; năm thứ 8: 14%.

i) Dự án có quy mô từ 3.000 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên

Thời gian bán hàng: 09 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 0%; năm thứ 2: 13%; năm thứ 3: 13%; năm thứ 4: 13%; năm thứ 5: 13%; năm thứ 6: 12%; năm thứ 7: 12%; năm thứ 8: 12%; năm thứ 9: 12%.

3. Đối với dự án đầu tư khu nhà phố liên kế, biệt thự kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 8 Quy định này.

Điều 6. Đối với dự án đầu tư theo hình thức bán nền nhà

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

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

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền nhà

Thời gian bán hàng: 01 năm.

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nền nhà

Thời gian bán hàng: 02 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nền nhà

Thời gian bán hàng: 03 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 đến dưới 1.500 nền nhà

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

đ) Dự án có quy mô từ 1.500 đến dưới 2.000 nền nhà

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

e) Dự án có quy mô từ 2.000 đến dưới 2.500 nền nhà

Thời gian bán hàng: 06 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 17%; năm thứ 2: 17%; năm thứ 3: 17%; năm thứ 4: 17%; năm thứ 5: 16%; năm thứ 6: 16%.

g) Dự án có quy mô từ 2.500 đến dưới 3.000 nền nhà

Thời gian bán hàng: 07 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 15%; năm thứ 2: 15%; năm thứ 3: 14%; năm thứ 4: 14%; năm thứ 5: 14%; năm thứ 6: 14%; năm thứ 7: 14%.

h) Dự án có quy mô từ 3.000 đến dưới 3.500 nền nhà

Thời gian bán hàng: 08 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 13%; năm thứ 2: 13%; năm thứ 3: 13%; năm thứ 4: 13%; năm thứ 5: 12%; năm thứ 6: 12%; năm thứ 7: 12%; năm thứ 8: 12%.

i) Dự án có quy mô từ 3.500 nền nhà trở lên

Thời gian bán hàng: 09 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 1: 12%; năm thứ 2: 11%; năm thứ 3: 11%; năm thứ 4: 11%; năm thứ 5: 11%; năm thứ 6: 11%; năm thứ 7: 11%; năm thứ 8: 11%; năm thứ 9: 11%.

3. Đối với dự án đầu tư theo hình thức bán nền nhà kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ thực hiện quy định tại Điều 8 Quy định này.

Điều 7. Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung và khu công nghệ cao

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước cho

thuê đất.

2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Đối với dự án có quy mô từ 75ha trở xuống

Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%.

b) Đối với dự án có quy mô trên 75ha đến 250ha

Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%.

c) Đối với dự án có quy mô trên 250ha đến 500ha

Thời gian bán hàng trong 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

d) Đối với dự án có quy mô trên 500ha

Thời gian bán hàng trong 06 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%.

3. Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ số tập trung và khu công nghệ cao kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp sẽ áp dụng quy định tại Điều 8 Quy định này.

Điều 8. Đối với dự án đầu tư văn phòng, thương mại, dịch vụ

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bắt đầu bán hàng khi kết thúc tiến độ thực hiện dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Tỷ lệ lấp đầy của dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ như sau:

Mục đích văn phòng: 75%;

Mục đích thương mại: 70%.

3. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của diện tích thương phẩm đối với dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng và được chia thành 4 khu vực như sau:

Khu vực 1: phường Sài Gòn, phường Tân Định, phường Bến Thành, phường Cầu Ông Lãnh, phường Bàn Cờ, phường Xuân Hòa, phường Nhiêu Lộc, phường Xóm Chiếu, phường Khánh Hội, phường Vĩnh Hội, phường Chợ Quán, phường An Đông, phường Chợ Lớn, phường Bình Tây, phường Bình Tiên, phường Bình Phú, phường Phú Lâm, phường Diên Hồng, phường Vườn Lài, phường Hòa Hưng, phường Minh Phụng, phường Bình Thới, phường Hòa Bình, phường Phú Thọ, phường Gia Định, phường Bình Thạnh, phường Bình Lợi Trung, phường Thạnh Mỹ Tây, phường Bình Quới, phường Đức Nhuận, phường Cầu Kiệu, phường Phú Nhuận: năm thứ 1: 60%, năm thứ 2: 70%, năm thứ 3: 80%, năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ dự án: 90%.

Khu vực 2: phường Tân Thuận, phường Phú Thuận, phường Tân Mỹ, phường Tân Hưng, phường Chánh Hưng, phường Phú Định, phường Bình Đông, phường Đông Hưng Thuận, phường Trung Mỹ Tây, phường Tân Thới Hiệp, phường Thới An, phường An Phú Đông, phường Tân Sơn Hòa, phường Tân Sơn Nhất, phường Tân Hòa, phường Bảy Hiền, phường Tân Bình, phường Tân Sơn, phường Tây Thạnh, phường Tân Sơn Nhì, phường Phú Thọ Hòa, phường Tân Phú, phường Phú Thạnh, phường An Lạc, phường Bình Tân, phường Tân Tạo, phường Bình Trị Đông, phường Bình Hưng Hòa, phường Hạnh Thông, phường An Nhơn, phường Gò Vấp, phường An Hội Đông, phường Thông Tây Hội, phường An Hội Tây, phường An Khánh, phường Bình Trưng, phường Cát Lái, phường Phước Long, phường Tăng Nhơn Phú, phường Long Bình, phường Long Phước, phường Long Trường, phường Hiệp Bình, phường Linh Xuân, phường Thủ Đức, phường Tam Bình, phường Thủ Dầu Một, phường Phú Lợi, phường Chánh Hiệp, phường Bình Dương, phường An Phú, phường Bình Hòa, phường Lái Thiêu, phường Thuận An, phường Thuận Giao, phường Đông Hòa, phường Dĩ An, phường Tân Đông Hiệp, phường Rạch Dừa, phường Tam Thắng, phường Vũng Tàu, phường Phước Thắng: năm thứ 1: 50%, năm thứ 2: 60%, năm thứ 3: 70%, từ năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ dự án: 80%.

Khu vực 3: xã Vĩnh Lộc, xã Tân Vĩnh Lộc, xã Bình Lợi, xã Tân Nhựt, xã Bình Chánh, xã Hưng Long, xã Bình Hưng, xã Củ Chi, xã Tân An Hội, xã Thái Mỹ, xã An Nhơn Tây, xã Nhuận Đức, xã Phú Hòa Đông, xã Bình Mỹ, xã Đông Thạnh, xã Hóc Môn, xã Xuân Thới Sơn, xã Bà Điểm, xã Nhà Bè, xã Hiệp Phước, xã Cần Giờ, xã

Thạnh An, xã Bình Khánh, xã An Thới Đông, phường Tân Hiệp, phường Tân Khánh, phường Tân Uyên, phường Bình Cơ, phường Vĩnh Tân, phường Chánh Phú Hòa, phường Phú An, phường Hòa Lợi, phường Bến Cát, phường Long Nguyên, phường Tây Nam, phường Thới Hòa, phường Bà Rịa, phường Tam Long, phường Long Hương, phường Tân Hải, phường Tân Phước, phường Tân Thành, phường Phú Mỹ: năm thứ 1: 50%, năm thứ 2: 60%, năm thứ 3: 70%, từ năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ dự án: 75%.

Khu vực 4: xã Bàu Bàng, xã Trừ Văn Thố, xã Thường Tân, xã Bắc Tân Uyên, xã Phước Hòa, xã Phú Giáo, xã Phước Thành, xã An Long, xã Thanh An, xã Dầu Tiếng, xã Long Hòa, xã Minh Thạnh, xã Ngãi Giao, xã Kim Long, xã Châu Đức, xã Xuân Sơn, xã Nghĩa Thành, xã Bình Giã, xã Đất Đỏ, xã Long Điền, xã Phước Hải, xã Long Hải, xã Hồ Tràm, xã Xuyên Mộc, xã Hòa Hiệp, xã Hòa Hội, xã Bình Châu, xã Bàu Lâm, đặc khu Côn Đảo, xã Long Sơn, xã Châu Pha: năm thứ 1: 40%, năm thứ 2: 50%, năm thứ 3: 60%, từ năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ dự án: 70%.

4. Đối với dự án đầu tư kết hợp mục đích văn phòng có lưu trú (officetel) thì các yếu tố hình thành doanh thu phát triển sẽ áp dụng các quy định của dự án đầu tư nhà ở cao tầng tại Điều 4 Quy định này.

Điều 9. Đối với dự án đầu tư khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù

Đối với các dự án đầu tư khách sạn, căn hộ dịch vụ (condotel), y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất các yếu tố khác ước tính doanh thu phát triển trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Chương III
QUY ĐỊNH CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

Điều 10. Các yếu tố ước tính chi phí phát triển và nguyên tắc áp dụng

1. 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 xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng khi ước tính 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 xây dựng, tiến độ xây dựng thì thực hiện quy định tại Điều 11 Quy định này.

Điều 11. Quy định về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án cao tầng hỗn hợp (nhà ở, văn phòng, thương mại, dịch vụ, khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao) được phân bổ theo quy mô diện tích sàn xây dựng bao gồm diện tích tầng hầm.

a) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô dưới 50.000m^2 diện tích sàn xây dựng

Thời gian xây dựng: 02 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

b) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 50.000m^2 đến dưới 150.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian xây dựng: 03 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.

c) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 150.000m^2 đến dưới 300.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian xây dựng: 04 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

d) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 300.000m^2 đến dưới 450.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian xây dựng: 05 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

đ) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 450.000m^2 đến dưới 600.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian xây dựng: 06 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 17%; năm thứ 2: 17%; năm thứ 3: 17%; năm thứ 4: 17%; năm thứ 5: 16%; năm thứ 6: 16%.

e) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 600.000m^2 đến dưới 750.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian xây dựng: 07 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 15%; năm thứ 2: 15%; năm thứ 3: 14%; năm thứ 4: 14%; năm thứ 5: 14%; năm thứ 6: 14%; năm thứ 7: 14%.

g) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 750.000m^2 đến dưới 900.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian xây dựng: 08 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 13%; năm thứ 2: 13%; năm thứ 3: 13%; năm thứ 4: 13%; năm thứ 5: 12%; năm thứ 6: 12%; năm thứ 7: 12%; năm thứ 8: 12%.

h) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 900.000m^2 đến dưới 1.050.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian xây dựng: 09 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 12%; năm thứ 2: 11%; năm thứ 3: 11%; năm thứ 4: 11%; năm thứ 5: 11%; năm thứ 6: 11%; năm thứ 7: 11%; năm thứ 8: 11%; năm thứ 9: 11%.

i) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 1.050.000m^2 đến dưới 1.200.000m^2 sàn xây dựng

Thời gian xây dựng: 10 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 10%; năm thứ 4: 10%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10%; năm thứ 7: 10%; năm thứ 8: 10%; năm thứ 9: 10%; năm thứ 10: 10%.

k) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 1.200.000m^2 sàn xây dựng trở lên

Thời gian xây dựng: 11 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 9%; năm thứ 3: 9%; năm thứ 4: 9%; năm thứ 5: 9%; năm thứ 6: 9%; năm thứ 7: 9%; năm thứ 8: 9%; năm thứ 9: 9%; năm thứ 10: 9%; năm thứ 11: 9%.

l) Đối với dự án cao tầng mục đích văn phòng có lưu trú (officetel) thì các yếu tố ước tính chi phí phát triển sẽ áp dụng các quy định của dự án đầu tư nhà ở cao tầng quy định tại khoản 1 Điều này.

2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án nhà phố liên kế, biệt thự

a) Dự án có quy mô dưới 100 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian xây dựng: 01 năm.

Tiến độ xây dựng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 100 đến dưới 200 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian xây dựng: 02 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

c) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian xây dựng: 03 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian xây dựng: 04 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

đ) Dự án có quy mô từ 1.000 đến dưới 1.500 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian xây dựng: 05 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

e) Dự án có quy mô từ 1.500 đến dưới 2.000 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian xây dựng: 06 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 17%; năm thứ 2: 17%; năm thứ 3: 17%; năm thứ 4: 17%; năm thứ 5: 16%; năm thứ 6: 16%.

g) Dự án có quy mô từ 2.000 đến dưới 2.500 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian xây dựng: 07 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 15%; năm thứ 2: 15%; năm thứ 3: 14%; năm thứ 4: 14%; năm thứ 5: 14%; năm thứ 6: 14%; năm thứ 7: 14%.

h) Dự án có quy mô từ 2.500 đến dưới 3.000 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian xây dựng: 08 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 13%; năm thứ 2: 13%; năm thứ 3: 13%; năm thứ 4: 13%; năm thứ 5: 12%; năm thứ 6: 12%; năm thứ 7: 12%; năm thứ 8: 12%.

i) Dự án có quy mô từ 3.000 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên

Thời gian xây dựng: 09 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 12%; năm thứ 2: 11%; năm thứ 3: 11%; năm thứ 4: 11%; năm thứ 5: 11%; năm thứ 6: 11%; năm thứ 7: 11%; năm thứ 8: 11%; năm thứ 9: 11%.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án theo hình thức bán nền nhà

Dự án nhà ở bán nền đất không tính phần chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ.

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền nhà

Thời gian xây dựng: 01 năm.

Tiến độ xây dựng: 100% trong 01 năm.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nền nhà

Thời gian xây dựng: 02 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nền nhà

Thời gian xây dựng: 03 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 đến dưới 1.500 nền nhà

Thời gian xây dựng: 04 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

đ) Dự án có quy mô từ 1.500 đến dưới 2.000 nền nhà

Thời gian xây dựng: 05 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

e) Dự án có quy mô từ 2.000 đến dưới 2.500 nền nhà

Thời gian xây dựng: 06 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 17%; năm thứ 2: 17%; năm thứ 3: 17%; năm thứ 4: 17%; năm thứ 5: 16%; năm thứ 6: 16%.

g) Dự án có quy mô từ 2.500 đến dưới 3.000 nền nhà

Thời gian xây dựng: 07 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 15%; năm thứ 2: 15%; năm thứ 3: 14%; năm thứ 4: 14%; năm thứ 5: 14%; năm thứ 6: 14%; năm thứ 7: 14%.

h) Dự án có quy mô từ 3.000 đến dưới 3.500 nền nhà

Thời gian xây dựng: 08 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 13%; năm thứ 2: 13%; năm thứ 3: 13%; năm thứ 4: 13%; năm thứ 5: 12%; năm thứ 6: 12%; năm thứ 7: 12%; năm thứ 8: 12%.

i) Dự án có quy mô từ 3.500 nền nhà trở lên

Thời gian xây dựng: 09 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 12%; năm thứ 2: 11%; năm thứ 3: 11%; năm thứ 4: 11%; năm thứ 5: 11%; năm thứ 6: 11%; năm thứ 7: 11%; năm thứ 8: 11%; năm thứ 9: 11%.

4. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

a) Đối với dự án có quy mô từ 75ha trở xuống: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%.

b) Đối với dự án có quy mô trên 75ha đến 250ha: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ 1: 25%; năm thứ 2: 25%; năm thứ 3: 25%; năm thứ 4: 25%.

c) Đối với dự án có quy mô trên 250ha đến 500ha: 05 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

d) Đối với dự án có quy mô trên 500ha: 05 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2:

20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

Điều 12. Quy định về chi phí kinh doanh

Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án có mục đích chính theo quy hoạch xây dựng được quy định như sau:

1. Dự án đầu tư nhà ở cao tầng

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 5% trên tổng doanh thu.

Chi phí quản lý, vận hành bằng 15% trên tổng doanh thu cho thuê.

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

2. Dự án đầu tư nhà phố liên kế, biệt thự; dự án đầu tư theo hình thức bán nền nhà

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng 5% trên tổng doanh thu.

Chi phí quản lý, vận hành bằng 5% trên tổng doanh thu cho thuê.

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

3. Dự án đầu tư khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 5% trên tổng doanh thu.

Chi phí quản lý, vận hành bằng 5% trên tổng doanh thu cho thuê.

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

4. Dự án đầu tư văn phòng, thương mại, dịch vụ

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 5% trên tổng doanh thu.

Chi phí quản lý, vận hành bằng 15% trên tổng doanh thu cho thuê.

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 15% nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh

doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

5. Đối với các dự án đầu tư khách sạn, căn hộ dịch vụ (condotel), y tế, giáo dục, thể thao, văn hóa hoặc dự án có tính đặc thù thì Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức tỷ lệ % các yếu tố chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh và các chi phí khác tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

6. Đối với dự án đầu tư hỗn hợp thì áp dụng chi phí cho từng chức năng theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.

7. Việc ước tính tổng chi phí phát triển được căn cứ theo thông tin, số liệu của quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết rút gọn hoặc Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định; các hồ sơ, tài liệu, văn bản được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt phản ánh đầy đủ thông tin, tính chất, mục tiêu của khu đất, dự án cần định giá tính đến thời điểm Tổ chức thực hiện định giá đất 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.

8. Trường hợp các hồ sơ, tài liệu, văn bản được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt không thể hiện thông tin cụ thể để tính toán thì Tổ chức thực hiện định giá đất tính toán theo thông tin, số liệu của dự án cần định giá do Chủ đầu tư cung cấp; Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về thông tin, số liệu đã cung cấp.

9. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố trước thời điểm định giá đất và chỉ số giá xây dựng của quý liền kề gần nhất với thời điểm định giá đất do Sở Xây dựng công bố.

Chương IV
QUY ĐỊNH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

Điều 13. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

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

a) Đối với đất ở: về điều chỉnh tỷ lệ % giữa các vị trí của cùng tuyến đường thì Tổ chức thực hiện định giá đất cần thu thập thông tin thị trường cho từng vị trí cụ thể để phân tích, chứng minh trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất,

trường hợp không thu thập được thông tin thị trường để chứng minh tỷ lệ chênh lệch giữa các vị trí của cùng tuyến đường thì thực hiện điều chỉnh tỷ lệ % theo Bảng giá đất tương ứng với từng vị trí của các tuyến đường; về điều chỉnh tỷ lệ % chênh lệch giữa các tuyến đường thì thực hiện điều chỉnh theo Bảng giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, trường hợp tại thời điểm định giá, do giá đất thị trường biến động, dẫn đến tỷ lệ % chênh lệch giữa các tuyến đường theo thực tế thị trường thay đổi khác với tỷ lệ % chênh lệch theo Bảng giá đất thì Tổ chức thực hiện định giá đất phải thuyết minh rõ và đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

b) Đối với thửa đất, khu đất phi nông nghiệp trong phạm vi 500m đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ điều chỉnh tăng không vượt quá 5%.

2. Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường

a) Kết cấu đường giao thông: đường nhựa, bê tông so với đường đất, đường trải đá thì tỷ lệ điều chỉnh tăng không vượt quá 10%.

b) Độ rộng đường (lộ giới đường) chênh lệch 01 mét thì tỷ lệ điều chỉnh tăng không vượt quá 2% (trừ trường hợp vị trí mặt tiền đường có tên trong Bảng giá đất).

c) Khu đất, thửa đất tiếp giáp 02 đường giao thông trở lên thì tỷ lệ điều chỉnh tăng không vượt quá 10%.

d) Khu đất, thửa đất trong phạm vi 500m tiếp giáp với ga tàu, bến xe buýt thì tỷ lệ điều chỉnh tăng không vượt quá 5%.

đ) Khu đất, thửa đất thuộc đoạn đường nằm hai bên dạ cầu, cầu vượt (song song), hoặc dưới chân cầu, cầu vượt hoặc thuộc đường nhánh dẫn lên cầu, cầu vượt thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 30%.

e) Khu đất, thửa đất cách lề đường bằng một con kênh, rạch không được san lấp hoặc phần đất phía bên trong của thửa đất tiếp mặt tiền đường (cùng khuôn viên, cùng chủ sử dụng hoặc sử dụng chung) thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 30%.

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

a) Đối với thửa đất, khu đất không thuộc các dự án được quy hoạch đồng bộ: diện tích từ 200m^2 đến dưới 500m^2 thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 5% so

với diện tích dưới 200m^2; diện tích từ 500m^2 đến dưới 1.000m^2 thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 10% so với diện tích dưới 200m^2; diện tích từ 1.000m^2 trở lên thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 20% so với diện tích dưới 200m^2.

b) Hình dáng thửa đất: thửa đất, khu đất có hình dáng không cân đối (chữ L, chữ T, tóp hậu, đa giác) thì đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 5%.

4. 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):

a) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 4,00 lần đến dưới 5,00 lần thì tỷ lệ điều chỉnh tăng thêm không vượt quá 10%;

b) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 5,00 lần đến dưới 6,00 lần thì tỷ lệ điều chỉnh tăng thêm không vượt quá 20%;

c) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 6,00 lần đến dưới 7,00 lần thì tỷ lệ điều chỉnh tăng thêm không vượt quá 30%;

d) Tương tự nguyên tắc trên, các khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất cứ mỗi bước tăng thêm 01 lần thì tỷ lệ điều chỉnh tăng thêm mỗi bước không vượt quá 10%.

5. Hiện trạng môi trường

Thửa đất, khu đất cần định giá hoặc thửa đất, khu đất so sánh nằm trong phạm vi bán kính dưới 01km từ khu vực tập kết, xử lý rác thải, khu vực ô nhiễm bụi, tiếng ồn, không khí và nguồn nước do các hoạt động sản xuất, chăn nuôi thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 5%.

Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn: mức độ chênh lệch tối đa giữa thửa đất, khu đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá không quá 5%.

6. Thời hạn sử dụng đất

Đối với đất sử dụng có thời hạn (đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ và đất nông nghiệp thực hiện dự án): căn cứ thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án cùng mục đích sử dụng đất để điều chỉnh mức chênh lệch giữa thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá theo công thức:

$$\text{Đơn giá của tài sản so sánh sau khi quy về thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản định giá} = \frac{\text{Giá đất của tài sản so sánh}}{\text{Thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản so sánh}} \times \text{Thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản định giá}$$

7. 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

a) Thửa đất, khu đất có đường hoặc hẻm đâm thẳng thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 5%.

b) Thửa đất, khu đất cần định giá hoặc thửa đất, khu đất so sánh nằm trong phạm vi bán kính dưới 01km từ khu vực nghĩa trang, nghĩa địa thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 5%.

8. Cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều này thực hiện bằng phương pháp so sánh.

9. Trường hợp các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp chưa được quy định tại Điều này thì Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Điều 14. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp

1. 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

Thửa đất, khu đất tiếp giáp đường lưu thông được nhưng chưa có tên trong Bảng giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì tỷ lệ điều chỉnh tăng không vượt quá 10%.

2. Đối với các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nông nghiệp thì Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Điều 15. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất

Trường hợp không tìm đủ tài sản so sánh tương đồng, có thuần một mục đích sử dụng, cùng vị trí với tài sản cần định giá thì Tổ chức thực hiện định giá đất nêu rõ trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và thực hiện như sau:

1. Đối với tài sản cần định giá là đất ở, được lựa chọn tài sản so sánh có mục đích sử dụng hỗn hợp (vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp) sau đó điều chỉnh về giá đất ở trước khi phân tích, tính toán (trong phương pháp so sánh);

2. Giữa nhóm đất nông nghiệp và nhóm đất phi nông nghiệp (có cùng vị trí, khu vực, tuyến đường), được điều chỉnh từ giá đất của loại đất này (đã xác định) sang giá đất của loại đất khác theo chênh lệch tỷ lệ phần trăm của cặp tài sản chứng cứ thị trường;

3. Trong cùng nhóm đất nông nghiệp hoặc nhóm đất phi nông nghiệp, giữa các loại đất (có cùng vị trí, khu vực, tuyến đường), được điều chỉnh từ giá đất của loại đất này (đã xác định) sang giá đất của loại đất khác theo chênh lệch tỷ lệ % của giá đất trong Bảng giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

4. Trường hợp không tìm được tài sản so sánh có cùng vị trí (ngoại trừ vị trí 1), được điều chỉnh từ giá đất của vị trí này (đã xác định) sang giá đất của vị trí khác (có cùng mục đích sử dụng, khu vực, tuyến đường) theo chênh lệch tỷ lệ phần trăm của giá đất trong Bảng giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

5. Trong trường hợp không tìm đủ thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự khi ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất đối với các loại đất khách sạn, căn hộ dịch vụ (condotel), y tế, giáo dục, thể dục thể thao, văn hóa hoặc các loại đất có tính đặc thù khác cần định giá thì Tổ chức thực hiện định giá đất nêu rõ trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và thực hiện định giá đất theo loại đất thương mại, dịch vụ.

6. Trong trường hợp không tìm đủ thông tin trên thị trường tại thời điểm định giá để chứng minh mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì Tổ chức thực hiện định giá đất nêu rõ trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và áp dụng mức biến động giá là 2,44%/năm để tính toán.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, Ủy ban nhân dân phường, xã, đặc khu Côn Đảo và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức

thực hiện Quy định này theo chức năng, nhiệm vụ được giao; trường hợp vượt thẩm quyền thì báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc hoặc văn bản quy phạm pháp luật có liên quan có quy định khác thì các cơ quan, đơn vị kịp thời có văn bản gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.