

VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: 49/2025/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định 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**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
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 số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 về 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
32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ
quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm
pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ;

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 Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1865/TTr-STNMT-KTĐ ngày 25 tháng 02 năm 2025, Tờ trình số 789/TTr-STNMT-KTĐ ngày 18 tháng 3 năm 2025; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 1197/BC-STP ngày 21 tháng 01 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định 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 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.

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 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 xây dựng chưa xác định tỷ lệ lấp đầy thì thực hiện quy định tại Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 Quyết định này.

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 50.000m² 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 50.000m² đến dưới 150.000m² 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 150.000m² đến dưới 300.000m² 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 300.000m² đến dưới 500.000m² 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 500.000m² sàn xây dựng trở lên

- 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%.

3. Tỷ lệ lấp đầy 75% diện tích sàn xây dựng kể cả tầng hầm.

Trường hợp 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 Quyết định này.

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

- 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%.

3. Trường hợp dự án đầu tư 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 Quyết định này.

Điều 6. Đối với dự án đầu tư theo hình thức phân lô, bán nền

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

- 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

- 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

- 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 nền trở lên

- 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%.

3. Trường hợp dự án đầu tư theo hình thức phân lô, bán nền 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 Quyết định này.

Điều 7. Đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

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. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô dưới 75ha.

- Thời gian bán hàng: 03 năm.

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

b) Dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 250ha

- Thời gian bán hàng: 04 năm.

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

c) Dự án từ 250ha đến dưới 500ha

- Thời gian bán hàng: 05 năm.

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 10%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 30%; năm thứ 6: 30%.

d) Dự án từ 500ha trở lên

- Thời gian bán hàng: 06 năm.

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 10%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%; năm thứ 7: 20%.

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp 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 Quyết 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 (diện tích thương phẩm so với diện tích sàn xây dựng bao gồm tầng hầm) 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 3 khu vực như sau:

Khu vực 1: Quận 1, Quận 3, Quận 4, Quận 5, Quận 6, Quận 10, Quận 11, quận Bình Thạnh, quận Phú Nhuận: năm thứ 1: 60%, năm thứ 2: 70%, năm thứ 3: 80%, năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ: 90%.

Khu vực 2: Quận 7, Quận 8, Quận 12, quận Tân Bình, quận Tân Phú, quận Bình Tân, quận Gò Vấp, Thành phố Thủ Đức: năm thứ 1: 50%, năm thứ 2: 60%, năm thứ 3: 70%, năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ: 80%.

Khu vực 3: huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn, huyện Củ Chi, huyện Cần Giờ, huyện Nhà Bè: năm thứ 1: 50%, năm thứ 2: 60%, năm thứ 3: 70%, năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ: 75%.

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 quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP sẽ áp dụng các quy định của dự án đầu tư nhà ở cao tầng tại Điều 6 Quyết 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, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện xác định giá đất (đơn vị tư vấn 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 Quyết 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 50.000m² 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 50.000m² đến dưới 150.000m² 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 150.000m² đến dưới 300.000m² 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 300.000m² đến dưới 500.000m² 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 500.000m² sàn xây dựng trở lên

- Thời gian xây dựng: 06 năm;

- Tiến độ xây dựng: bắt đầu từ năm thứ 1, tỷ lệ % phân bổ đều cho 6 năm.

e) 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 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 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên

- 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%.

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

Dự án nhà ở phân lô, bán nền không tính phần chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền

- 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

- 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

- 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 nền trở lên

- 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%.

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

a) Dự án có quy mô dưới 75ha

- Thời gian xây dựng: 03 năm .

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

b) Dự án có quy mô từ 75ha đến dưới 250ha

- Thời gian xây dựng: 04 năm.

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

c) Dự án có quy mô từ 250ha đến dưới 500ha

- Thời gian xây dựng: 05 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 500ha trở lên

- Thời gian xây dựng: 06 năm.

- Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10%.

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 cùng mục đích sử dụng đất chính của các loại dự án quy định như sau:

1. Dự án đầu tư nhà ở cao tầng

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% 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 khu nhà phố liền kề, biệt thự; phân lô, bán nền

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% 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: 2% 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.

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

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% 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, y tế, giáo dục, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện xác 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.

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: điều chỉnh tỷ lệ % chênh lệch giữa các tuyến đường theo Bảng giá đất do cơ quan 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 xem xét, quyết định.

b) Đối với thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không thuộc địa bàn các huyện, 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 1m 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 5% đối với khu vực nông thôn, dự án khu dân cư; không vượt quá 10% đối với khu vực đô thị.

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 tiếp giáp mặt tiền cầu vượt thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 5%.

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 dưới $500m^2$ thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 5%; diện tích từ $500m^2$ đến dưới $1.000m^2$ thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 10%; diện tích từ $1.000m^2$ trở lên thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 15%.

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 6,0 đến dưới 8,0 lần thì tỷ lệ điều

chỉnh tăng thêm không vượt quá 5%;

b) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 8,0 đến dưới 10,0 lần thì tỷ lệ điều chỉnh tăng thêm không vượt quá 10%;

c) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 10,0 đến dưới 12,0 lần thì tỷ lệ điều chỉnh tăng thêm không vượt quá 15%;

d) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 12,0 đến dưới 14,0 lần thì tỷ lệ điều chỉnh tăng thêm không vượt quá 20%;

e) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 14,0 đến dưới 16,0 lần thì tỷ lệ điều chỉnh tăng thêm không vượt quá 25%;

g) Khu đất, thửa đất có hệ số sử dụng đất từ 16,0 trở lên thì tỷ lệ điều chỉnh tăng thêm không vượt quá 30%.

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 do các hoạt động sản xuất, chăn nuôi thì tỷ lệ điều chỉnh giảm không vượt quá 10%.

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:

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

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 (đơn vị tư vấn 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

Đối với các yếu tố 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 (đơn vị tư vấn 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.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Hiệu lực thi hành và quy định chuyển tiếp

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định các yếu tố hình thành doanh thu phát triển và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 không áp dụng quy định tại Quyết định này.

Điều 16. Tổ chức thực hiện

1. Trong quá trình triển khai thực hiện, căn cứ tình hình thực tiễn của Thành phố

Hồ Chí Minh hoặc văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan rà soát lại quy định này để tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Chủ tịch Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể; Thủ trưởng các Sở - ngành Thành phố Hồ Chí Minh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, 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 Xuân Cường