

Số: /2024/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

## QUYẾT ĐỊNH

**Quy định cụ thể các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

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

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy khi ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư khi ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá

đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

- a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- b) Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

## **Điều 3. Quy định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy khi ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư**

Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án.

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

### **1. Dự án khu dân cư, khu đô thị**

#### **a) Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng**

- Quy mô dự án dưới 20ha:

Thời điểm bắt đầu bán hàng: từ năm thứ 2 (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch).

Thời gian bán hàng: 02 năm (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng).

- Quy mô dự án từ 20ha đến dưới 50ha:

Thời điểm bắt đầu bán hàng: từ năm thứ 2 (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch).

Thời gian bán hàng: 03 năm (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng).

- Quy mô dự án từ 50ha đến dưới 100ha:

Thời điểm bắt đầu bán hàng: từ năm thứ 3 (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch).

Thời gian bán hàng: 03 năm (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng).

- Quy mô dự án trên 100ha:

Thời điểm bắt đầu bán hàng: từ năm thứ 3 (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch).

Thời gian bán hàng: 4 năm (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng).

b) Tỷ lệ bán hàng: chia đều cho thời gian bán hàng.

c) Tỷ lệ lấp đầy: 100%.

Trường hợp dự án khu dân cư, khu đô thị (mục đích sử dụng đất chính) có mục đích sử dụng đất làm nhà ở cao tầng thì thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy áp dụng theo quy định tại mục 2 Điều này.

## 2. Dự án nhà ở cao tầng

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng

- Quy mô dự án dưới 500 căn hộ:

Thời điểm bắt đầu bán hàng: từ năm thứ 2 (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch).

Thời gian bán hàng: 02 năm (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng).

- Quy mô dự án từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ:

Thời điểm bắt đầu bán hàng: từ năm thứ 2 (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch).

Thời gian bán hàng: 03 năm (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng).

- Quy mô dự án trên 1.000 căn hộ:

Thời điểm bắt đầu bán hàng: từ năm thứ 2 (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch).

Thời gian bán hàng: 04 năm (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng).

b) Tỷ lệ bán hàng: chia đều cho thời gian bán hàng.

c) Tỷ lệ lấp đầy: 100%.

Trường hợp dự án nhà ở cao tầng (mục đích sử dụng đất chính) có kết hợp mục đích sử dụng làm văn phòng, thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe thì thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy của các mục đích kết hợp áp dụng theo quy định tại mục 3 Điều này.

## 3. Dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe

- Thời điểm bắt đầu bán hàng: tại thời điểm đưa công trình vào hoạt động

- Thời gian bán hàng: thời gian thuê đất còn lại.

- Tỷ lệ lấp đầy: năm đầu tiên bắt đầu bán hàng là 60%; mỗi năm tiếp theo tăng 10% và ổn định ở mức 90%.

## 4. Dự án khu du lịch, vui chơi, giải trí

- Thời điểm bắt đầu bán hàng: tại thời điểm đưa công trình vào hoạt động

- Thời gian bán hàng: thời gian thuê đất còn lại.

- Tỷ lệ lấp đầy: theo thống kê bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá của cơ quan, tổ chức chuyên ngành tại tỉnh Khánh Hòa. Trường hợp không có số liệu thống kê của địa phương thì xác định theo số liệu thống kê của cả nước hoặc tổ chức định giá đất 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.

#### 5. Các dự án khác

Đối với các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khách sạn cao tầng, 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 thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy khi ước tính tổng doanh thu pháp triển của thửa đất, khu đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

#### **Điều 4. Quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư khi ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư**

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính 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 chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì xác định như sau:

##### 1. Dự án khu dân cư, khu đô thị

a) Thời gian xây dựng (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch)

- Quy mô dự án dưới 20ha: 02 năm.
- Quy mô dự án từ 20ha đến dưới 50ha: 03 năm.
- Quy mô dự án từ 50ha đến dưới 100ha: 04 năm.
- Quy mô dự án trên 100ha: 05 năm.

b) Tiến độ xây dựng: chia đều cho thời gian xây dựng.

c) Chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng: 02% nhân tổng doanh thu.

d) Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư: 13,5% nhân tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

Trường hợp dự án khu dân cư, khu đô thị (mục đích sử dụng đất chính) có mục đích sử dụng đất làm nhà ở cao tầng thì thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí

tiếp thị, quảng cáo bán hàng, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư áp dụng theo quy định tại mục 2 Điều này

## 2. Dự án nhà ở cao tầng

a) Thời gian xây dựng (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch)

- Quy mô dự án dưới 500 căn hộ: 02 năm.
- Quy mô dự án từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ: 03 năm.
- Quy mô dự án trên 1.000 căn hộ: 04 năm.

b) Tiến độ xây dựng: chia đều cho thời gian xây dựng.

c) Chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng: 02% nhân tổng doanh thu.

d) Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư: 13,5% nhân tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

Trường hợp dự án nhà ở cao tầng (mục đích sử dụng đất chính) có kết hợp mục đích sử dụng làm văn phòng, thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe thì chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng, chi phí quản lý vận hành của các mục đích kết hợp áp dụng theo quy định tại mục 3 Điều này.

## 3. Dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe

a) Thời gian xây dựng (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch).

- Quy mô dự án dưới 10.000 m<sup>2</sup>sàn: 02 năm.
- Quy mô dự án từ 10.000 m<sup>2</sup>sàn đến dưới 50.000 m<sup>2</sup>sàn: 03 năm.
- Quy mô dự án từ 50.000 m<sup>2</sup>sàn đến dưới 100.000 m<sup>2</sup>sàn: 04 năm.
- Quy mô dự án trên 100.000 m<sup>2</sup>sàn: 05 năm.

b) Tiến độ xây dựng: chia đều cho thời gian xây dựng.

c) Chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng: 02% nhân tổng doanh thu.

d) Chi phí quản lý, vận hành: 10% nhân tổng doanh thu.

đ) Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư: 13,5% nhân tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## 4. Dự án khu du lịch, vui chơi, giải trí

a) Thời gian xây dựng (tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch)

- Quy mô dự án dưới 20ha: 02 năm.

- Quy mô dự án từ 20ha đến dưới 100ha: 03 năm.

- Quy mô dự án từ 100ha trở lên: 04 năm.

b) Tiến độ xây dựng: chia đều cho thời gian xây dựng.

c) Chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng: 02% nhân tổng doanh thu.

d) Chi phí quản lý vận hành: theo thống kê bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá của cơ quan, tổ chức chuyên ngành tại tỉnh Khánh Hòa. Trường hợp không có số liệu thống kê của địa phương thì xác định theo số liệu thống kê của cả nước hoặc tổ chức định giá đất 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.

đ) Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư: 13,5% nhân tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## 5. Các dự án khác

Đối với các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khách sạn cao tầng, 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 thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư khi ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

## **Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

### 1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp và nông nghiệp

a) Thực hiện điều chỉnh giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá với giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo giá đất quy định tại Bảng giá đất đối với các thửa đất có cùng mục đích sử dụng, vị trí, loại đường, hệ số đường. Trường hợp thửa đất so sánh không cùng vị trí, loại đường, hệ số đường với thửa đất định giá thì thực hiện như sau:

- Trường hợp thửa đất cần định giá là đất phi nông nghiệp và cùng địa bàn cấp huyện với thửa đất so sánh thì tỷ lệ điều chỉnh bằng tỷ lệ giữa giá đất phi nông nghiệp theo Bảng giá đất giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 30\%$ .

Trường hợp thửa đất cần định giá là đất nông nghiệp tại đô thị và cùng địa bàn cấp huyện với thửa đất so sánh thì tỷ lệ điều chỉnh bằng tỷ lệ giữa giá đất ở tại đô thị theo Bảng giá đất tương ứng giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 30\%$ .

Trường hợp thửa đất cần định giá là đất nông nghiệp tại nông thôn và cùng địa bàn cấp huyện với thửa đất so sánh thì tỷ lệ điều chỉnh bằng tỷ lệ giữa giá đất ở tại

nông thôn theo Bảng giá đất tương ứng giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 30\%$ .

b) Thực hiện điều chỉnh đối với trường hợp thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh theo khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại, chợ; cơ sở giáo dục; cơ sở thể dục thể thao; cơ sở y tế; công viên khu vui chơi giải trí do tổ chức thực hiện định giá đất chứng minh mức độ ảnh hưởng và đề xuất tỷ lệ điều chỉnh; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 10\%$ .

2. Điều kiện về giao thông của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp và nông nghiệp

a) Độ rộng đường: tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 10\%$ .

b) Kết cấu mặt đường: tỷ lệ điều chỉnh giữa đường nhựa, đường bê tông với đường đất không vượt quá  $\pm 10\%$ .

c) Tiếp giáp với 01 hoặc nhiều đường: lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 12\%$ . Đất nông nghiệp không điều chỉnh điều kiện này.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp

Tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 10\%$ .

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

- Diện tích: Tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 10\%$ .

- Kích thước (mặt tiền, chiều sâu): Tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 10\%$ .

- Hình thể: Tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 10\%$ .

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp

- Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 10\%$ .

- Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình: Tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 10\%$ .

6. Hiện trạng môi trường, an ninh của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp

Tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 10\%$ .

7. Thời hạn sử dụng đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp và nông nghiệp

Điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh (trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất).

8. Năng suất cây trồng, vật nuôi của thửa đất, khu đất nông nghiệp

Căn cứ theo kết quả thống kê của cơ quan nông nghiệp và phát triển nông thôn; tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá  $\pm 30\%$ .

Ngoài các yếu tố nêu trên, trường hợp có phát sinh các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương thì tổ chức thực hiện định giá đất 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.

**Điều 6. Hiệu lực thi hành, xử lý chuyên tiếp và trách nhiệm thực hiện**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
2. Trường hợp phương án giá đất chưa trình UBND cấp có thẩm quyền thì căn cứ quy định tại Quyết định này để thực hiện xác định giá đất cụ thể.
3. Trong quá trình triển khai thực hiện, căn cứ tình hình thực tiễn của địa phương hoặc văn bản quy phạm pháp luật của cấp trên có hiệu lực thi hành, giao 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 tại Quyết định này để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

**Điều 7.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh, cấp huyện; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế; Trưởng ban Quản lý khu kinh tế Vân Phong; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 7;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy; HĐND, UBND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm phát hành Công báo tỉnh;
- Báo, Đài PTTH Khánh Hòa;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Tấn Tuân**