

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

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 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung 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;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 268/TTr-SNNMT ngày 11/6/2025 về việc xây dựng Quyết định quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và kết quả biểu quyết của các thành viên UBND thành phố tại phiên họp ngày 13/6/2025;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2025.

Điều 3. Giám đốc các Sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chi cục trưởng Chi cục Thuế Khu vực XII; Chi cục trưởng Chi cục Thông kê thành phố Đà Nẵng; Chủ tịch UBND các quận, huyện; Chủ tịch UBND các xã, phường; Thủ trưởng

các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Hồ Kỳ Minh

QUY ĐỊNH

Ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng
(Kèm theo Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2024/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Thời gian bán hàng; Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; Tỷ lệ bán hàng; Tỷ lệ lấp đầy; Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/điện tích sàn xây dựng để ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

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

a) Thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định 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 cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định tại mục I Phụ lục đính kèm.

b) Tỷ lệ bán hàng: Theo điểm c mục I Phụ lục đính kèm.

2. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt):

Đối với địa bàn quận Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với địa bàn quận Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với địa bàn huyện Hòa Vang: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 35%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 85% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

b) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng

- Khách sạn 5 sao (Gồm Khách sạn nghỉ dưỡng - resort): Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 60%.

- Khách sạn 4 sao (Gồm Khách sạn nghỉ dưỡng - resort): Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 55%.

- Khách sạn từ 1-3 sao: Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 25%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 40%.

c) Đối với trường hợp kinh doanh cho thuê kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin: Tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh, bắt đầu từ năm thứ 2 là 30%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 95% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

d) Đối với các loại hình dịch vụ kinh doanh, cho thuê khác: căn cứ tình hình thực tế tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

3. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/diện tích sàn xây dựng

3.1. Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:

a) Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng

b) Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án đã được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công

- Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công $\geq 75\%$ diện tích sàn xây dựng: xác định diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.

- Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công $< 75\%$ diện tích sàn xây dựng: tính theo tỷ lệ bình quân chung của các dự án là diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

3.2. Đối với trường hợp cho thuê nhà xưởng, nhà kho trong các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; cho thuê nhà thấp tầng, nhà biệt thự; hoạt động kinh doanh cho thuê chỗ để xe ô tô/giữ xe ô tô

- Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/diện tích sàn xây dựng: 100%

Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án.

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp: 10%.

c) Riêng đối với loại hình kinh doanh khách sạn thì Tổng chi phí kinh doanh được tính bằng 47% trên doanh thu trước thuế.

2. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: Được xác định 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 cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định tại mục I Phụ lục đính kèm.

Điều 5. Các trường hợp khác

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thẳng dư chưa được quy định các chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP tại quy định này thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Công Thương, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực XII; Chi cục trưởng Chi cục Thống kê thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể các quận, huyện và các đơn vị, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin, tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất và tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả tư vấn định giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, bổ sung, sửa đổi cho phù hợp.

Phụ lục

QUY ĐỊNH THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, TỶ LỆ BÁN HÀNG THỰC HIỆN THEO THỨ TỰ ƯU TIÊN VÀ CÁC DỰ ÁN KHÁC MANG TÍNH CHẤT ĐẶC THÙ NGÀNH, NGHỀ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16 / 6 /2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

I. THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, TỶ LỆ BÁN HÀNG THỰC HIỆN THEO THỨ TỰ ƯU TIÊN

1. 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 có quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì 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.

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 chỉ quy định thời gian xây dựng, mà không quy định tiến độ xây dựng từng năm, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Tiến độ xây dựng (%) được phân bổ đều trên thời gian xây dựng công trình tương ứng

$$\text{Tiến độ xây dựng của năm thứ } i \text{ (\%)} = \frac{100\%}{\text{Tổng thời gian xây dựng (tháng)}} \times \text{Số tháng xây dựng của năm thứ } i$$

b) Thời gian bán hàng (năm): bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của Dự án, thời gian bán hàng bằng thời gian xây dựng.

c) Tỷ lệ bán hàng (%) tương ứng với tiến độ xây dựng (%).

d) Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác

+ Trường hợp thời gian xây dựng ≤ 1 năm: bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ hai của Dự án.

+ Trường hợp thời gian xây dựng > 1 năm: bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ ba của Dự án.

e) Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.

3. 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 đủ các chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Đối với các dự án khu đô thị, dự án phân lô bán nền, nhà ở thấp tầng và dự án hỗn hợp, đa mục đích (Nhà ở thấp tầng, cao tầng, thương mại,...)

Quy mô Dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu cho thuê
Dưới 5 ha	2 năm	50-50	2 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	50-50	Từ năm thứ ba của Dự án
Từ 5 ha đến 20 ha	3 năm	33-33-34	3 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	33-33-34	Từ năm thứ ba của Dự án
Trên 20 ha	4 năm	25-25-25-25	4 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	25-25-25-25	Từ năm thứ ba của Dự án

- Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định tại điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Đối với loại hình cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, cho thuê chỗ để xe/giữ xe: Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.

b) Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sản thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; cho thuê chỗ để xe/giữ xe

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, căn cứ vào bảng sau:

Quy mô Dự án	Thời gian Xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Đối với căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn			Thời điểm bắt đầu cho thuê
			Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)	
Dưới 50.000 m ² sản xây dựng	2 năm	50-50	2 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	50-50	Từ năm thứ ba của Dự án

Từ 50.000 m ² đến 200.000 m ² sàn xây dựng	3 năm	33-33-34	3 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	33-33-34	Từ năm thứ ba của Dự án
Trên 200.000 m ² sàn xây dựng	4 năm	25-25-25-25	4 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	25-25-25-25	Từ năm thứ ba của Dự án

- Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định tại điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe ô tô: 25 m²/chỗ đỗ xe theo quy định tại điểm 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Đối với loại hình cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; cho thuê chỗ để xe/giữ xe: Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.

c) Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Quy mô Dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu cho thuê
Dưới 100 ha	2 năm	50-50	2 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	50-50	Từ năm thứ ba của Dự án
Từ 100 ha đến 300 ha	3 năm	33-33-34	3 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	33-33-34	Từ năm thứ ba của Dự án
Trên 300 ha	4 năm	25-25-25-25	4 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	25-25-25-25	Từ năm thứ ba của Dự án

Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.

II. ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN KHÁC MANG TÍNH CHẤT ĐẶC THÙ NGÀNH, NGHỀ, TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐỀ XUẤT ĐỂ HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT XEM XÉT, QUYẾT ĐỊNH