



Phụ lục I

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở LIÊN KÈ, BIỆT THỰ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Dự án có quy mô dưới 10 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- b) Thời gian bán hàng: 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.
- d) Tỷ lệ lấp đầy:
 - Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.
 - Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 30 %; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

- a) Chi phí kinh doanh: 5% tổng doanh thu.
- b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,20% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.
- c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

II. Dự án có quy mô từ 10 ha đến dưới 20 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- b) Thời gian bán hàng: 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 5% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,20% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

III. Dự án có quy mô từ 20 ha đến 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 5% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,20% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

IV. Dự án có quy mô trên 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ ba kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 06 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%, năm thứ sáu 10%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0 %; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 0%, năm thứ sáu 30%, năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 0%, năm thứ sáu 30%, năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 5% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,20% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 06 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.



Phụ lục II

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN PHÂN LÔ, BÁN NỀN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Dự án có quy mô dưới 05 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- b) Thời gian bán hàng: 02 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.
- d) Tỷ lệ lấp đầy:
 - Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.
 - Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

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

- a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.
- b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.
- c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

II. Dự án có quy mô từ 05 ha đến dưới 20 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- b) Thời gian bán hàng: 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

III. Dự án có quy mô từ 20 ha đến 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

IV. Dự án có quy mô từ trên 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ ba kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

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

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

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

a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.



Phụ lục III

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở CAO TẦNG (TRỪ NHÀ Ở CAO TẦNG CHO THUÊ)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Dự án có quy mô dưới 500 căn hộ

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 2% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

II. Dự án có quy mô từ 500 đến 1000 căn hộ

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 2% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

III. Dự án có quy mô trên 1000 căn hộ

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 2% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

Phụ lục IV
MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ
CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN
DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP
(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Dự án có quy mô dưới 75 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước cho thuê đất.
- b) Thời gian bán hàng: 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%.

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

- a) Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.
- b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.
- c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

II. Dự án có quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

- a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước cho thuê đất.
- b) Thời gian bán hàng: 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

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

- a) Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.
- b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

III. Dự án có quy mô từ 250 ha đến 500 ha

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước cho thuê đất.

b) Thời gian bán hàng: 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

IV. Dự án có quy mô trên 500 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước cho thuê đất.

b) Thời gian bán hàng: 06 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: năm thứ nhất 16%; năm thứ hai 16%; năm thứ ba 16%; năm thứ tư 16%; năm thứ năm 16%; năm thứ sáu 20%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 10% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 06 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

Phụ lục V
MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI
PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN
THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, CƠ SỞ SẢN XUẤT PHI NÔNG NGHIỆP (TRỪ
ĐẤT Ồ, KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP)
(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Dự án có quy mô dưới 10 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 60%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% tổng doanh thu.
- Chi phí quản lý vận hành: bằng 10% tổng doanh thu.

Đối với các dự án đầu tư khách sạn, resort, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng (với mục đích cho thuê), nhà hàng, 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 tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,18% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

II. Dự án có quy mô từ 10 ha đến dưới 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 50%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% tổng doanh thu.
- Chi phí quản lý vận hành: bằng 10% tổng doanh thu.

Đối với các dự án đầu tư khách sạn, resort, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng (với mục đích cho thuê), nhà hàng, 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 tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,18% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

III. Dự án có quy mô từ 50 ha đến 100 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% tổng doanh thu.
- Chi phí quản lý vận hành: bằng 10% tổng doanh thu.

Đối với các dự án đầu tư khách sạn, resort, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng (với mục đích cho thuê), nhà hàng, 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 tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,18% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

IV. Dự án có quy mô trên 100 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: Tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu 60%, năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 2% tổng doanh thu.
- Chi phí quản lý vận hành: bằng 10% tổng doanh thu.

Đối với các dự án đầu tư khách sạn, resort, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng (với mục đích cho thuê), nhà hàng, 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 tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,18% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.



Phụ lục VI

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN VÀ CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG SÂN GOLF (Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

Thời gian xây dựng: Theo tiến độ thực hiện dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

Tiến độ xây dựng: Phân bổ đều cho từng năm.

Trường hợp tiến độ xây dựng xác định trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư thì xác định theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Chi phí quản lý vận hành:

Chi phí quản lý vận hành bằng 60% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án (đã bao gồm thuế tiêu thụ đặc biệt và chi phí quảng cáo bán hàng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: Bằng 14% nhân với tổng của 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.

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

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp này doanh thu chỉ phát sinh sau khi kết thúc thời gian xây dựng.

Số lượt người chơi:

- Trong thời gian xây dựng số người chơi bằng 0.

- Năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng (theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) số người chơi do đơn vị tư vấn xác định giá đất điều tra, khảo sát đề xuất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

2. Thời gian bán hàng: theo thời hạn sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.



Phụ lục VII

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH TỐI ĐA CỦA TỪNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

(Ban hành kèm theo Quyết định số 35 /2025/QĐ-UBND)

I. Quy định chung

Mức điều chỉnh tỷ lệ (%) chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất cần định giá với thửa đất so sánh Mức điều chỉnh tỷ lệ (%) chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất cần định giá với thửa đất so sánh tăng hoặc giảm không quá 30% nhưng giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15% đảm bảo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm đề xuất mức độ ảnh hưởng và tỷ lệ điều chỉnh bằng cặp thông tin giá giao dịch trên thị trường hoặc qua số liệu thống kê trong ngân hàng dữ liệu của Tổ chức tư vấn xác định giá đất, số liệu được thể hiện tại 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.

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

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

- Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại, du lịch; chợ, trường học, bệnh viện, khu vui chơi giải trí, các điểm nút giao thông huyết mạch của tài sản định giá và tài sản so sánh: không quá 20%.

- Các thửa đất (lô đất), khu đất đối diện công viên cây xanh, khu thể thao, hồ nước, chợ, trung tâm thương mại: điều chỉnh không quá 10% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

2. Điều kiện về giao thông

Các thửa đất (lô đất), khu đất có 2 mặt tiền trở lên: Giá đất tăng không quá 20% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

Các thửa đất (lô đất), khu đất tiếp giáp đường giao thông 2 chiều và 1 chiều (trừ tại vị trí điểm nút giao thông): mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

Loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác) tiếp giáp với Dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất: Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

Độ rộng đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

3. Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

Tình trạng ngập úng khi lượng mưa lớn: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

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

Diện tích: khi xác định giá đất cho một dự án hoặc khu đất có nhiều lô đất với các diện tích khác nhau thì khi xác định giá lấy một lô đại diện có diện tích phổ biến nhất cho từng vị trí cụ thể làm cơ sở xác định giá đất để từ đó đề xuất tính toán cho các lô còn lại có diện tích tương đồng hoặc tương đối tương đồng: Mức điều chỉnh không quá 10%.

Kích thước, gồm: mặt tiền, mức điều chỉnh không quá 5%; chiều sâu, mức điều chỉnh không quá 5%.

Hình thể: mức điều chỉnh không quá 10%.

5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

Hệ số sử dụng đất: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

Mật độ xây dựng: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 10%.

Số tầng cao công trình, tầng hầm: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí: số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao): Mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

6. Hiện trạng môi trường, an ninh

Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải trong phạm vi bán kính dưới 4km: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 5%.

7. Thời hạn sử dụng đất

Thời hạn sử dụng đất còn lại: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

Đối với đất ở, căn hộ bán (thời hạn sử dụng lâu dài): không điều chỉnh.

8. 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: điều chỉnh theo tình hình thực tế tại địa phương. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20%.

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

1. Năng suất cây trồng, vật nuôi: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

2. Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

3. Độ rộng đường: điều chỉnh tối đa không quá 10%.
4. Kết cấu đường, cấp điện, cấp nước: điều chỉnh tối đa không quá 10%.
5. Thuận lợi về mặt tiền tiếp giáp: điều chỉnh tối đa không quá 10%.
6. Điều kiện về địa hình: điều chỉnh tối đa không quá 10%.

7. Thời hạn sử dụng đất, 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: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%.

8. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: căn cứ tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất: mức điều chỉnh chênh lệch không quá 20%./.
