

Số: 142 /2025/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 14 tháng 10 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Ninh Bình

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 một số điều bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15;

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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 24 tháng 10 năm 2025.

2. Các văn bản sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc ban hành một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

b) Quyết định số 48/2025/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam;

c) Quyết định số 52/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc bổ sung một số điều của Quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam;

d) Quyết định số 94/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa và cách thức điều chỉnh; một số chỉ tiêu, tỷ lệ áp dụng trong xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

đ) Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định được giao tại Nghị định số 71/2024/CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

3. Quy định chuyên tiếp:

a) Đối với các phương án giá đất đã có Văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì thực hiện theo phương án đã được Hội đồng thẩm định, không áp dụng theo quy định tại Quyết định này.

b) Đối với các trường hợp đã triển khai xác định giá đất cụ thể nhưng chưa có Văn bản thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì áp dụng theo Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và quy định tại Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Thanh tra tỉnh, Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Website Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTraVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP và PCVP;
- Báo và Phát thanh - Truyền hình Ninh Bình;
- Trung tâm Thông tin - Công báo;
- Lưu: VT, VP3, VP4, VP5.

L/VP3/2025/QĐ17

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



Nguyễn Anh Chức

QUY ĐỊNH

Một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo
Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được sửa đổi, bổ sung
tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Ninh Bình
(Kèm theo Quyết định số: /2025/QĐ-UBND ngày tháng 10 năm 2025
của UBND tỉnh Ninh Bình)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số chỉ tiêu cụ thể khi áp dụng phương pháp định giá đất theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHI ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT LÀM CĂN CỨ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Điều 3. Quy mô dự án và thông số diện tích để xác định doanh thu phát triển

Quy mô diện tích đầu tư xây dựng được xác định theo các văn bản pháp lý của dự án đã được chấp thuận như: Chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết và bản vẽ kèm theo; Quyết định phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng; Thông báo Kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng và bản vẽ thiết kế kèm theo; Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc Tờ đo đạc, chỉnh lý khu đất đã được cơ quan chuyên môn về đo đạc kiểm tra, xác nhận.

Thông số diện tích làm cơ sở xác định doanh thu phát triển của Dự án căn cứ theo các văn bản và bản vẽ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm

gần nhất đến thời điểm xác định giá đất (*Quyết định giao đất, cho thuê đất, Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết và bản vẽ kèm theo; Thông báo Kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng và bản vẽ thiết kế kèm theo...*).

Điều 4. Tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Đối với đất phi nông nghiệp

1.1. Điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối đối với yếu tố về thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối đối với yếu tố khác biệt về thời hạn sử dụng đất trước khi đưa vào điều chỉnh các yếu tố khác biệt và được thực hiện theo công thức:

Giá đất tài sản so sánh sau điều chỉnh = Giá đất tài sản so sánh x $T_{tsđg}/T_{tsss}$

Trong đó:

- $T_{tsđg}$ là thời hạn sử dụng đất của tài sản định giá
- T_{tsss} là thời hạn sử dụng đất của tài sản so sánh

1.2. Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm đối với các yếu tố ảnh hưởng giá đất

a) Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

a1) Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, cây xanh, mặt nước (*hồ, sông*) khu vui chơi giải trí của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20%.

a2) Giá đất theo Bảng giá đất có hiệu lực áp dụng tại thời điểm định giá: Giá đất tại Bảng giá đất của tài sản so sánh cao hơn tài sản định giá thì điều chỉnh giảm; Giá đất tại Bảng giá đất của tài sản so sánh thấp hơn tài sản định giá thì điều chỉnh tăng. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20%.

b) Về giao thông

b1) Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè): Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về độ rộng đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20%.

b2) Kết cấu mặt đường: Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với loại kết cấu mặt đường của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

b3) Số mặt đường tiếp giáp: Điều chỉnh giảm xuống không quá 10% đối với thửa đất so sánh tiếp giáp 02 mặt đường, không quá 15% đối với thửa đất so sánh tiếp giáp 03 mặt đường so với thửa đất cần định giá.

c) Diện tích thửa đất

Khi xác định giá đất cho một dự án hoặc khu đất có nhiều lô đất với các diện tích, kích thước 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.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về diện tích của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

d) Mặt tiền thửa đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về mặt tiền của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

đ) Chiều sâu thửa đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về chiều sâu của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

e) Hình thể thửa đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tối đa 5% đối với thửa đất so sánh có hình thể méo, chéo, nhiều góc, nhiều cạnh (*không bao gồm lô đất có từ 02 cạnh tiếp giáp với đường giao thông trở lên*) so với thửa đất cần định giá.

g) Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống tương ứng với chênh lệch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có) của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 5%.

h) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống căn cứ các yếu tố hạ tầng (*cấp thoát nước, cấp điện...*) tại thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

i) Hiện trạng môi trường, an ninh

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống căn cứ các yếu tố môi trường, an ninh tại thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 10%.

k) Ngoài các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại quy định này, tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ tình hình thực tế và đặc điểm của từng Dự án để đề xuất bổ sung yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (quy mô, tiện ích,...), cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

1) Một số yếu tố khác biệt ảnh hưởng đến thửa đất cần định giá

- Thửa đất cần định giá tiếp giáp 02 mặt đường thì tăng tối thiểu 10% so với thửa đất thông thường, tiếp giáp 03 mặt đường thì tăng tối thiểu 15% so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá có mặt tiền hướng thẳng điểm cuối đường giao thông (*bị đường đâm - không bao gồm vỉa hè*) giảm tối đa 10% so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá tiếp giáp hoặc có tầm nhìn chính hướng khu nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ (*kể cả khu cây xanh bao quanh nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ*) giảm tối đa 10% so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá có tầm nhìn chính hướng Trung tâm thương mại tăng tối thiểu 10% so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá hướng khu cây xanh (*khu cây xanh không có đường dạo*), tiếp giáp mặt thoáng, tiếp giáp khu cây xanh (*trừ khu cây xanh bao quanh nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ*) tăng tối thiểu 5% so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá có tầm nhìn chính hướng khu công viên, khu cây xanh, mặt nước (*khu cây xanh có đường dạo*) trừ khu cây xanh, mặt nước bao quanh nghĩa trang, nghĩa địa, chùa, đình, đền, miếu, nhà tang lễ tăng tối thiểu 10% so với thửa đất thông thường.

- Thửa đất cần định giá phía sau hoặc bên cạnh tiếp giáp đất hạ tầng kỹ thuật (*đường phục vụ PCCC, hệ thống thoát nước...*) tăng tối thiểu 2% so với thửa đất thông thường. Trường hợp thửa đất cần định giá phía sau và bên cạnh tiếp giáp đất hạ tầng kỹ thuật (*đường phục vụ PCCC, hệ thống thoát nước...*) tăng tối thiểu 5% so với thửa đất thông thường.

2. Đối với đất nông nghiệp

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm).

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 30%.

c) 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).

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 30%.

d) Thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20%.

đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: Điều kiện canh tác, tưới tiêu, thổ nhưỡng và 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 tăng lên hoặc giảm xuống giữa thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá. Tỷ lệ điều chỉnh tối đa 20%.

Điều 5. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển

1. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, Khu dân cư nông thôn (*có Phụ lục I kèm theo*).

2. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, dự án đầu tư xây dựng sân Golf) (*có Phụ lục II kèm theo*).

3. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng sân Golf (*có Phụ lục III kèm theo*).

4. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (*có Phụ lục IV kèm theo*).

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan Nông nghiệp và Môi trường, cơ quan có chức năng quản lý đất đai xã, phường căn cứ các chỉ tiêu được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định để tổ chức việc xác định phương án giá đất theo quy định.

2. Cơ quan, tổ chức cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất phải đảm bảo chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật về số liệu do đơn vị mình cung cấp.

3. Tổ chức tư vấn xác định giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 4 Quy định này 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.

4. Trong quá trình tổ chức 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 tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi theo quy định./.

Phụ lục I

(Kèm theo Quyết định số: /2025/QĐ-UBND ngày tháng 10 năm 2025
của UBND tỉnh Ninh Bình)

Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, Khu dân cư nông thôn

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

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

1.1. Thời gian xây dựng: Theo tiến độ thực hiện dự án 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.

Trường hợp tiến độ thực hiện dự án tại mỗi một văn bản nêu trên mà khác nhau thì lựa chọn tại văn bản gần thời điểm xác định giá đất cụ thể để tính toán trong phương án xác định giá đất cụ thể.

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

Trường hợp tiến độ xây dựng 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 thì xác định theo văn bản đó.

2. Chi phí quảng cáo bán hàng: Bằng 1% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án (*không bao gồm doanh thu từ trông giữ xe ở tầng hầm làm bãi để xe*).

3. Chi phí quản lý vận hành: Bằng 10% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án. Riêng chi phí quản lý vận hành đối với trông giữ xe bằng 5% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án.

4. 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 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.

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

I. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng 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.

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng xác định theo 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.

2. Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất là 0%, các năm bán hàng còn lại phân bổ đều cho từng năm.

3. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, bãi gửi xe)

+ Trong thời gian xây dựng tỷ lệ lấp đầy là 0%.

+ Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 70%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 80%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ ba là 90%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ tư và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 100%.

II. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng chưa 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 thì thực hiện như sau:

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: Năm thứ nhất không phát sinh doanh thu, doanh thu phát sinh từ năm thứ hai.

2. Thời gian bán hàng: Bằng thời gian xây dựng cộng thêm một năm. Trường hợp dự án Khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp quy mô diện tích từ 100 ha trở lên hoặc quy mô dân số từ 10.000 người trở lên hoặc quy mô diện tích sàn xây dựng các căn hộ chung cư từ 500.000 m² trở lên thì thời gian bán hàng: Bằng thời gian xây dựng cộng thêm hai năm.

3. Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất là 0%, các năm còn lại phân bổ đều cho từng năm.

4. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, bãi gửi xe)

+ Trong thời gian xây dựng tỷ lệ lấp đầy là 0%.

+ Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 70%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 80%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ ba là 90%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ tư và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 100%.

Phụ lục II

(Kèm theo Quyết định số: /2025/QĐ-UBND ngày tháng 10 năm 2025
của UBND tỉnh Ninh Bình)

Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, dự án đầu tư xây dựng sân Golf)

A. 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 quảng cáo bán hàng: Bằng 1% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án (không bao gồm doanh thu từ trông giữ xe).

Đối với khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ: Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá hoặc căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do Tổ chức thực hiện định giá điều tra, khảo sát và tình hình thực tế tại địa phương để đề xuất chi phí quảng cáo bán hàng đối với khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

3. Chi phí quản lý vận hành:

- Đối với loại hình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ: Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá hoặc căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do Tổ chức thực hiện định giá điều tra, khảo sát và tình hình thực tế tại địa phương để đề xuất chi phí quản lý vận hành đối với khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

- Đối với loại hình cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, kho xưởng, loại hình dịch vụ khác: Chi phí quản lý vận hành bằng 10% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án. Riêng chi phí quản lý vận hành đối với trông giữ xe bằng 5% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án.

4. 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 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.

B. 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.

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.

3. Tỷ lệ lấp đầy:

a) Đối với trường hợp khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ

+ Trong thời gian xây dựng tỷ lệ lấp đầy là 0%.

+ Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất: Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá hoặc căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do Tổ chức thực hiện định giá điều tra, khảo sát và tình hình thực tế tại địa phương để đề xuất tỷ lệ lấp đầy đối với khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ 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 trường hợp cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, kho xưởng, bãi gửi xe, loại hình dịch vụ khác không bao gồm các trường hợp quy định tại điểm a nêu trên.

+ Trong thời gian xây dựng tỷ lệ lấp đầy là 0%.

+ Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 70%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 80%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ ba là 90%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ tư và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 100%.

Phụ lục III

(Kèm theo Quyết định số: /2025/QĐ-UBND ngày tháng 10 năm 2025
của UBND tỉnh Ninh Bình)

Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng sân Golf

A. 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 65% 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 15% 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.

B. 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 Tổ chức thực hiện định giá 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 UBND tỉnh 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 IV

(Kèm theo Quyết định số: /2025/QĐ-UBND ngày tháng 10 năm 2025
của UBND tỉnh Ninh Bình)

Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển khu đất thực hiện Dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

A. 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 quảng cáo bán hàng: Bằng 1% doanh thu quy về thời điểm định giá của dự án (*không tính doanh thu từ việc cho thuê lại đất, doanh thu từ phí dịch vụ quản lý và bảo dưỡng hạ tầng*).

3. Chi phí quản lý vận hành: Bằng 10% doanh thu hàng năm (*không tính doanh thu từ việc cho thuê cơ sở hạ tầng và doanh thu từ việc cho thuê lại đất*). Riêng chi phí quản lý vận hành đối với trông giữ xe bằng 5% doanh thu hàng năm.

4. 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 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.

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

I. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng đã được xác định trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng xác định theo văn bản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

2. Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất là 0%, các năm bán hàng còn lại phân bổ đều cho từng năm.

3. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, kho xưởng, bãi gửi xe nếu có).

+ Trong thời gian xây dựng tỷ lệ lấp đầy là 0%.

+ Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 70%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 80%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ ba là 90%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ tư và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 100%.

II. Trường hợp thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng chưa xác định trong văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư thì thực hiện như sau:

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: Năm thứ nhất không phát sinh doanh thu, doanh thu phát sinh từ năm thứ hai.

2. Thời gian bán hàng: Bằng thời gian xây dựng.

3. Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất là 0%, các năm bán hàng còn lại phân bổ đều cho từng năm.

4. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, kho xưởng, bãi gửi xe nếu có).

+ Trong thời gian xây dựng tỷ lệ lấp đầy là 0%.

+ Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng là 70%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ hai là 80%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ ba là 90%, tỷ lệ lấp đầy năm thứ tư và các năm tiếp theo đến hết thời gian sử dụng đất là 100%.