

Số: /2025/QĐ-UBND

Sơn La, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Sơn La

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 bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/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 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về 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 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;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 ngày 7 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

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

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách

thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực từ ngày tháng năm 2025.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công an tỉnh, Thanh tra tỉnh; Tư Pháp; Trưởng thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực X; 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./.

Nơi nhận:

- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (b/c);
- TT Tỉnh uỷ (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản & QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Sở Tư pháp;
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm thông tin - Văn phòng UBND tỉnh;
- Các phòng: TH, KT - Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT - Thiện 25 bản.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đình Việt

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

QUY ĐỊNH

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Sơn La

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày / /2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ; quy định một số yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất theo phương pháp thặng dư tại khoản 2, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; 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.
2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH TỐI ĐA CỦA TỪNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT, CÁCH THỨC ĐIỀU CHỈNH ĐỐI VỚI TỪNG MỨC ĐỘ CHÊNH LỆCH; CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỪA ĐẤT KHU ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SƠN LA

Điều 3. Quy định các yếu tố ảnh hưởng giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

Yếu tố gồm: khoảng cách gần nhất đến tài sản so sánh; khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, du lịch, chợ, trường học, bệnh viện, ngã tư, ngã ba đường giao thông, nằm trong khu dân cư, cách xa khu dân cư (dân cư tập trung, dân cư thưa thớt), nằm tiếp giáp hay ở vị trí cao hoặc thấp hơn đường giao thông.

b) Điều kiện về giao thông

Yếu tố gồm: Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè), kết cấu mặt đường (đường nhựa, đường bê tông, đường đất, đường khác không thuộc đường nhựa, đường bê tông, đường đất); số mặt đường tiếp giáp.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Yếu tố gồm: khu vực cấp nước (cấp nước ổn định, không ổn định), thoát nước (thoát nước nhanh, thoát nước chậm, tình trạng ngập úng), cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

Yếu tố gồm: diện tích thửa đất, khu đất (diện tích lớn, diện tích nhỏ); kích thước mặt tiền thửa đất, khu đất; hình thể thửa đất, khu đất (vuông vức hoặc không vuông vức).

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

Yếu tố gồm: hệ số sử dụng đất; mật độ xây dựng và các yếu tố quy hoạch khác.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh

Yếu tố gồm: tình hình an ninh, bụi, ồn, ô nhiễm môi trường, không khí và nguồn nước; gần nghĩa trang, nghĩa địa, nhà xác; khu xử lý rác thải; tình trạng khu dân cư (dân cư tập chung, dân cư thưa thớt).

g) Thời hạn sử dụng đất

Yếu tố gồm: thời hạn sử dụng đất còn lại; đất giao lâu dài, hay đất có thời hạn

h) 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. Gồm:

Yếu tố phong thủy (đường đâm vào nhà, đường cắt, phía sau nhà hùm, vực, taly âm) và các yếu tố khác.

Yếu tố gần (hoặc trước mặt thửa đất) công viên, cây xanh, ven hồ, ven suối; khu vực vui chơi công cộng, sinh hoạt cộng đồng;

Yếu tố gần trục giao thông chính, điểm nhấn kiến trúc cảnh quan trong cùng một dự án (chỉ áp dụng đối với nhiều thửa đất có độ rộng đường, kết cấu mặt đường giống nhau trong cùng một dự án)

Yếu tố địa hình thửa đất (bằng phẳng, nằm trên đồi dốc)

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp, bao gồm:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi;

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, gần khu đông dân cư;

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 (bằng phẳng, nằm trên đồi dốc);

d) 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;

đ) 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.

3. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

a. Đối với đất phi nông nghiệp

a1) Về vị trí, địa điểm: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 30%.

a2) Điều kiện giao thông

Độ rộng đường: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 30%.

Kết cấu mặt đường: điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 30%.

Tiếp giáp 2 mặt đường điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

Tiếp giáp từ 3 mặt đường trở lên điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 30%.

a3) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

a4) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 30%.

a5) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng

Hệ số sử dụng đất, mật độ sử dụng đất điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 25%.

a6) Hiện trạng môi trường, an ninh

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 10%.

a7) Thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 10%.

a8) 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 tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

b. Đối với đất nông nghiệp

b1). Năng suất cây trồng, vật nuôi

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm đối với thửa đất có năng xuất cây trồng, vật nuôi của tài sản so sánh với tài sản định giá. Điều chỉnh không quá 30 %.

b2. Về vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống đối với thửa đất có yếu tố gần nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, gần khu đông dân cư của tài sản so sánh với tài sản định giá. Điều chỉnh không quá 30 %.

b3). Thửa đất có điều kiện kết cấu hạ tầng giao thông phục vụ cho sản xuất, tiêu thụ sản phẩm thì điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống của tài sản so sánh với tài sản định giá. Điều chỉnh không quá 30%.

b4). Thời hạn sử dụng đất

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm đối của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá khi nhà nước giao đất, cho thuê đất có thời hạn thuê đất. Mức điều chỉnh không quá 10%.

b5) 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.

Điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống giữa tài sản so sánh và tài sản định giá. Mức điều chỉnh không quá 20%.

4. Ngoài các quy định nêu tại khoản 1, khoản 2 Điều này, trường hợp trong quá trình thực hiện có phát sinh yếu tố khác chưa được quy định tại quy định này thì tổ chức xác định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Điều 4. Thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh quy định tại khoản điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ

1. Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu và chi phí thực hiện dự án khu dân cư, khu đô thị: Thực hiện theo Phụ lục I

2. Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu và chi phí thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất sân golf (Golf)). Thực hiện theo Phụ lục II.

3. Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu và chi phí thực hiện dự án khu đô thị có công năng hỗn hợp: Thực hiện theo Phụ lục III.

4. Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu và chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng sân Golf: Thực hiện theo Phụ lục IV

5. Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng 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. Trường hợp 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 chưa xác định thì thực hiện theo quy định tại quyết định này.

6. Quy định các yếu tố thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư đối với loại hình dự án kinh doanh dịch vụ: thể thao, văn hóa, y tế, giáo dục, công viên nghỉ ngơi hoặc các dự án đặc thù chưa được quy định chi tiết tại quy định này thì tổ chức tư vấn xác định giá đất xác định đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp giá đất cụ thể đã trình Hội đồng thẩm định phê duyệt trước ngày quyết định này có hiệu lực nhưng chưa ban hành quyết định giá đất cụ thể thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày quyết định này có hiệu lực.

2. Trường hợp các cơ quan, tổ chức phát hiện các khoản chi phí ước tính khi tính giá trị quỹ đất có phát sinh, thay đổi so với giá trị quỹ đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thì trong thời gian không quá 12 tháng kể từ thời điểm các cơ quan, tổ chức phát hiện gửi cấp có thẩm quyền, cơ quan nông nghiệp và môi trường (phòng Kinh tế trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND xã, hoặc phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thuộc UBND phường) xây dựng phương án giá đất điều chỉnh, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể trước khi trình Chủ tịch UBND phê duyệt lại giá trị quyền sử dụng đất nộp bổ sung theo thẩm quyền (nếu có). Đảm bảo việc xác định giá đất cụ thể theo đúng mục đích sử dụng đất, đúng quy định, tránh thất thu ngân sách nhà nước.

3. Trường hợp các khoản ước tính chi phí phát triển đã tính toán trong phương án giá đất được cơ quan kiểm tra, thanh tra, điều tra, kết luận thấp hơn khoản ước tính chi phí phát triển đã sử dụng tính toán trong phương án giá đất của dự án, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất thì Chủ đầu tư (nhà đầu tư) dự án có trách nhiệm nộp phần chênh lệch này vào ngân sách nhà nước.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Thường xuyên tổ chức kiểm tra, rà soát công tác tổ chức thực hiện giá đất đã được UBND tỉnh phê duyệt theo thẩm quyền. Trường hợp cần thiết tham mưu cho UBND tỉnh thành lập tổ kiểm tra công tác giá đất tổ chức kiểm tra sau khi được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể theo thẩm quyền đối với quy định tại khoản 2 Điều 5 quy định này.

b) Phối hợp tham gia ý kiến, thẩm định các nội dung khác theo thẩm quyền quản lý và các nội dung khác được UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh giao.

2. Sở Xây dựng

a) Tham gia ý kiến đối với các thông tin xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng khi tham gia ý kiến tại bước xây dựng đề xuất, xây dựng chủ trương đầu tư, lập hồ sơ mời thầu, quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư làm cơ sở cho công tác xác định giá đất cụ thể quy định tại 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.

b) Phối hợp tham gia ý kiến, thẩm định các nội dung khác theo thẩm quyền quản lý và các nội dung khác được UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh giao.

3. Sở Tài chính

a) Tham gia ý kiến đối với các thông tin về thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ khi chấp thuận dự án đầu tư, lập hồ sơ mời thầu, quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư theo chức năng quản lý chuyên ngành làm cơ sở cho công tác xác định giá đất cụ thể quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

b) Là cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức làm việc theo quy chế hoạt động của hội

đồng thẩm định, báo cáo hội đồng thẩm định giá đất tổ chức họp đối với các trường hợp xác định lại giá đất cụ thể quy tại khoản 2 Điều 5 quy định này.

c) Phối hợp tham gia ý kiến, thẩm định các nội dung khác theo thẩm quyền quản lý và các nội dung khác được Chủ tịch UBND tỉnh, UBND tỉnh giao.

4. UBND các xã, phường

a) Phối hợp với các sở, ngành thực hiện các nhiệm vụ theo quy định tại Điều 5, Điều 6 quy định này.

b) Tham gia ý kiến, thẩm định các nội dung khác theo thẩm quyền quản lý và các nội dung khác được UBND tỉnh giao.

5. Chủ đầu tư (Nhà đầu tư)

Nộp bổ sung khoản tiền chênh lệch (nếu có) đối với các nội dung quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 quy định này. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và các quy định khác có liên quan trong trường hợp không chấp hành nộp bổ sung ngân sách nhà nước (nếu có) quy định tại Điều 5 quy định này./.

PHỤ LỤC I

Một số chỉ tiêu ước tính doanh thu và chi phí thực hiện dự án khu dân cư, khu đô thị

(Ban hành kèm theo Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Sơn La)

I. Ước tính doanh thu phát triển

Bảng số 01

TT	Nội dung	Quy mô từ dưới 1ha	Quy mô từ 1 đến dưới 2 ha	Quy mô từ 2 ha đến dưới 5 ha	Quy mô từ 5ha đến dưới 20 ha	Quy mô từ 20 ha đến dưới 50 ha	Quy mô từ 50 ha trở lên
1	Kinh doanh đất ở theo hình thức kinh doanh phân lô bán nền						
	Thời gian bán hàng	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm	6 năm	7 năm
2	Kinh doanh đất ở theo hình thức xây thô						
	Thời gian bán hàng	3 năm	4 năm	5 năm	6 năm	7 năm	8 năm

1. Quy mô diện tích (ha) được xác định của phần diện tích đất tính thu tiền sử dụng đất của dự án.

2. Thời gian bắt đầu bán hàng (kinh doanh)

a) Quy mô dưới 2ha bắt đầu bán hàng từ năm thứ 2 kể từ khi bắt đầu xây dựng.

b) Quy mô từ 2ha trở lên bắt đầu bán hàng từ năm thứ 3 kể từ khi bắt đầu xây dựng.

3. Tỷ lệ bán hàng các năm: Phân bổ đều theo số năm (thời gian) bán hàng

II. Ước tính chi phí phát triển

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

Bảng số 02

TT	Nội dung	Dưới 5ha	Từ 5ha đến dưới 20 ha	Từ 20ha đến dưới 100 ha	Từ trên 100 ha
1	Thời gian xây dựng	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm
2	Tiến độ xây dựng	Phân bổ đều cho số năm xây dựng	Phân bổ đều cho số năm xây dựng	Phân bổ đều cho số năm xây dựng	Phân bổ đều cho số năm xây dựng

2. Chi phí quảng cáo, bán hàng: tính bằng 2% doanh thu dự án.

3. 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 % tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh, giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất: Cụ thể như sau:

Bảng tính tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư theo quy mô diện tích dự án

Bảng số 03

Mức Quy mô diện tích (ha)	Tỷ lệ %
< 5	15
Từ $5 \leq 20$	16
Từ $20 \leq 100$	17
>100	18

* Ghi chú: Quy mô tính đối với diện tích dự án theo chấp thuận chủ trương đầu tư (không bao gồm phần diện tích giữ nguyên hiện trạng được xác định trong chấp thuận chủ trương đầu tư)

III. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau.

Trường hợp tại các lần giao đất diện tích giao đất, thuê đất không liên vùng, không liên thửa (không đảm bảo kết nối hạ tầng đồng bộ theo quy hoạch, hiệu quả dự án không đạt hiệu quả cao nhất theo quy hoạch được duyệt) thì doanh thu phát triển, chi phí phát triển được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Giá đất tính tiền sử dụng đất là giá đất trung bình. Được xác định như sau:

Giá đất trung bình (đồng/m ²)	=	$\frac{\text{Giá trị quỹ đất}}{\text{Tổng diện tích tính thu tiền sử dụng đất}}$
---	---	--

Tiền sử dụng đất = Giá đất trung bình nhân (x) Diện tích tính thu tiền sử dụng đất

Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật tại thời điểm giao đất, cho thuê đất bằng trung bình cộng suất vốn đầu tư tại các lần giao đất xác định giá đất. Việc tính toán chi phí đảm bảo hiệu quả cao nhất của dự án, đảm bảo công bằng, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Thời gian bán hàng, thời gian xây dựng tại các lần xác định giá đất cụ thể căn cứ vào tình hình thực tế, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết

minh xây dựng phương án giá đất, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định. Các chi phí, yếu tố khác không quy định tại mục này thì thực hiện theo mục I, II Phụ lục này.

PHỤ LỤC II

Một số chỉ tiêu ước tính doanh thu và chi phí thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất sân golf)

(Ban hành kèm theo Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Sơn La)

I. Ước tính doanh thu phát triển dự án

1. Thời gian kinh doanh: Theo thời hạn của dự án được nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Thời điểm bắt đầu kinh doanh: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng.

3. Tỷ lệ lấp đầy

a) Loại hình kinh doanh là Trung tâm thương mại.

- Trong thời gian xây dựng: tỷ lệ lấp đầy 0%

- Tỷ lệ lấp đầy: năm đầu tiên sau khi kết thúc xây dựng: 65%, năm thứ 2: 75%; năm thứ 3 là 80%, năm thứ 4 cho đến hết thời hạn thuê đất là 85%.

b) Loại hình kinh doanh dịch vụ văn phòng cho thuê, cho thuê sản phẩm dịch vụ thương mại; cửa hàng tiện ích, cho thuê trông gửi xe,...

- Trong thời gian xây dựng: tỷ lệ lấp đầy 0%

- Tỷ lệ lấp đầy: năm đầu tiên sau khi kết thúc xây dựng: 75%, năm thứ 2: 80%; năm thứ 3 là 85%, năm thứ 4 cho đến hết thời hạn thuê đất là 90%.

c) Loại hình kinh doanh dịch vụ khách sạn; khu nghỉ dưỡng; căn hộ du lịch.

- Trong thời gian xây dựng: tỷ lệ lấp đầy 0%

- Tỷ lệ lấp đầy: năm đầu tiên sau khi kết thúc xây dựng: 60%, năm thứ 2: 65%; năm thứ 3 là 75%, năm thứ 4 cho đến hết thời hạn thuê đất là 80%

d) Diện tích sản phẩm thương phẩm tính giá đất tính bằng 75% tổng diện tích sản phẩm xây dựng.

4. Trường hợp các Sở, Đơn vị quản lý chuyên ngành của tỉnh cung cấp các thông tin về tỷ lệ lấp đầy các dịch vụ du lịch, khách sạn, dịch vụ nghỉ dưỡng, các dịch vụ khác thì lấy theo số liệu các sở chuyên ngành quản lý cung cấp.

II. Ước tính chi phí phát triển dự án

1. Tiến độ xây dựng, thời gian xây dựng

Trường hợp thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được quy định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư thì thực hiện theo các văn bản đã nêu trên.

Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thì thực hiện theo Phụ lục 01 ban hành kèm theo quy định tại quyết định này.

2. Chi phí quảng cáo, bán hàng: tính bằng 2% doanh thu dự án (*không bao gồm doanh thu từ trông giữ xe*)

3. Chi phí quản lý vận hành

- Loại hình kinh doanh thương mại dịch vụ: tính bằng 15% doanh thu dự án
- Loại hình kinh doanh dịch vụ khách sạn, khu dịch vụ nghỉ dưỡng, căn hộ dự lịch: tính bằng 55% doanh thu dự án.
- Loại hình kinh doanh dịch vụ văn phòng cho thuê, cho thuê sản phẩm dịch vụ thương mại; căn hộ cho thuê (trừ trông giữ xe, thuê bãi): không quá 10% doanh thu 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 thực hiện theo Bảng 3 Phụ lục 01 ban hành kèm theo quy định tại quyết định này.

III. Đối với các khu vực có lợi thế kinh doanh thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy được xác định tối đa 100%, đơn vị tư vấn xác định giá đất đề xuất trong báo cáo trong thuyết minh phương án giá đất để báo cáo Hội đồng thẩm định quyết định.

PHỤ LỤC III

Một số chỉ tiêu ước tính doanh thu và chi phí thực hiện dự án khu đô thị có công năng hỗn hợp
(Ban hành kèm theo Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Sơn La)

I. Ước tính doanh thu phát triển của dự án

1. Đối với diện tích đất ở kinh doanh phân lô bán nền; kinh doanh nhà ở

Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thực hiện theo Phụ lục 01 quy định ban hành kèm theo quyết định này.

2. Đối với đất để kinh doanh thương mại, kinh doanh dịch vụ

Thời gian thời gian kinh doanh, thời điểm bắt đầu kinh doanh, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ sản thương phẩm thực hiện theo Phụ lục 02 quy định ban hành kèm theo quyết định này.

II. Ước tính chi phí phát triển dự án

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thực hiện theo Phụ lục 01 quy định ban hành kèm theo quyết định này.

2. Chi phí quảng cáo bán hàng, chi phí vận hành thực hiện theo Phụ lục 01, Phụ lục 02 quy định ban hành kèm theo quyết định này.

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thực hiện theo Bảng 3 Phụ lục 01 quy định ban hành kèm theo quyết định này.

III. Trường hợp khu đô thị có công năng hỗn hợp, trong đó có dịch vụ đầu tư sân golf (Golf), trường hợp khi tính phương án giá đất để tính thu tiền thuê đất đối với dịch vụ làm sân golf (sân Golf) mà ≤ 0 đồng (*nhỏ hơn hoặc bằng không (0) đồng*) hoặc có ảnh hưởng đến giá đất thương phẩm trung bình của các loại đất khác thì tách đất mục đích sân golf (sân Golf) để tính độc lập với các mục đích khác trong dự án hỗn hợp.

PHỤ LỤC IV

Một số chỉ tiêu ước tính doanh thu và chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng sân Golf

(Ban hành kèm theo Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số yếu tố ước tính doanh thu, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Sơn La)

I. Ước tính doanh thu phát triển của dự án

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

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được quy định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án thì thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thực hiện theo các văn bản đã nêu trên.

Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thì thời điểm bắt đầu bán hàng (kinh doanh) sau khi kết thúc thời gian xây dựng.

b) Thời gian bán hàng: theo thời hạn sử dụng đất được nhà nước giao đất, thuê đất.

2. Tỷ lệ lấp đầy

Tỷ lệ lấp đầy (số lượt người chơi, số lượng thẻ hội viên) do đơn vị tư vấn đề xuất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét quyết định.

II. Ước tính chi phí phát triển dự án

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thực hiện

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án.

Trường hợp tiến độ xây dựng chưa xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án thì tiến độ xây dựng được phân bổ đều cho từng năm.

2. Chi phí quảng cáo bán hàng: tính bằng 2% doanh thu dự án.

3. Chi phí quản vận hành: Được xác định bằng 65% doanh thu 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 thực hiện theo Bảng 3 Phụ lục 01 quy định ban hành kèm theo quyết định này.