UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

(Kèm theo Quyết định số: 49/2024/QĐ-UBND ngày 10 / 12 /2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam theo quy định tại điểm đ, khoản 2, điểm đ, khoản 3 Điều 6 và khoản 3, Điều 8 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, 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. 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 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 (áp dụng quy mô dự án theo phân kỳ đầu tư)

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. Số năm bán hàng của Dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Trường hợp thời gian bán hàng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian bán hàng đối với khoảng thời gian này.

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 bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ

thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm 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.

b) Tỷ lệ bán hàng: theo 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): năm đầu tiên bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ là 60%, mỗi năm tiếp theo tăng 10% cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án đạt mức 90%.

b) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn: căn cứ công suất bình quân sử dụng phòng khách sạn trong điều kiện bình thường của 02 năm liên tục gần nhất tính đến thời điểm định giá trên địa bàn cấp huyện nơi có Dự án xác định giá đất cụ thể theo văn bản cung cấp thông tin của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

c) Tỷ lệ lấp đầy đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp: 90%.

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 đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

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

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 tỷ lệ % trên doanh thu trước thuế của Dự án, cụ thể:

Loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ, thương mại khác: 10%.

Loại hình kinh doanh khách sạn: 40% đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên và 30% đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 1 đến 3 sao.

Loại hình kinh doanh khu nghỉ dưỡng: 30%.

Trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp: 5%.

2. 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 là: 14% trên 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.

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. Số năm xây dựng và phát sinh chi phí của Dự án được tính tròn năm theo quy

định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này.

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 căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm để đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

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:

Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế; khoảng cách không bị giới hạn bởi địa giới hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh thì mức độ chênh lệch tối đa đối với khu vực I và khu vực II là 20%, các khu vực còn lại là 50%[1]; trường hợp không có thông tin giao dịch của các thửa đất, khu đất tương đồng với thửa đất, khu đất cần định giá thì thực hiện điều chỉnh giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá với giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo giá đất quy định tại Bảng giá đất (theo vị trí của Dự án, khu đất, thửa đất). Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

b) Điều kiện về giao thông:

Kết cấu mặt đường (nhựa, bê tông xi măng, cấp phối, đất và kết cấu khác) tiếp giáp với Dự án, khu đất, thửa đất theo hiện trạng tại thời điểm định giá đất: Mức độ chênh lệch tối đa 5%.

Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất thì áp dụng tỷ lệ điều chỉnh 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, nếu có dải phân cách thì mức độ chênh lệch tối đa cho dải phân cách là 5%.

Số mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất: Các thửa đất tiếp giáp từ 3 mặt đường trở lên mức độ chênh lệch tối đa 20% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí; các thửa đất tiếp giáp 2 mặt đường mức độ chênh lệch tối đa 10% đối với vị trí ngã ba và tiếp giáp 2 mặt đường nhưng không phải ngã ba và ngã tư; mức độ chênh lệch tối đa 20% đối với vị trí ngã tư so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

---

[1] phân định khu vực I, khu vực II theo Quyết định Ban hành Quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất, diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định, thuận lợi hay không thuận lợi thì mức độ chênh lệch tối đa 5%.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: mức độ chênh lệch tối đa 10%.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng, gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có): mức độ chênh lệch tối đa 5%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: mức độ chênh lệch tối đa 10%.

g) Thời hạn sử dụng đất: mức độ chênh lệch tối đa 5%.

h) 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:

- Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm: mức độ chênh lệch tối đa 5%.

- Tình trạng ngập úng cục bộ khi lượng mưa lớn, nguy cơ sạt lở: mức độ chênh lệch tối đa 5%.

- Các thửa đất có đường đâm thẳng vào mặt tiền thửa đất: mức độ chênh lệch giảm tối đa 10% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.

- Các thửa đất gần miếu, đền, nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải: mức độ chênh lệch giảm tối đa 5%.

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

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi: mức độ chênh lệch tối đa 30%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất (khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm): mức độ chênh lệch tối đa 30%.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, gồm độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, điều kiện về địa hình: mức độ chênh lệch tối đa 20%.

d) Thời hạn sử dụng đất: mức độ chênh lệch tối đa 20%, 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 gồm: hệ thống tưới tiêu, môi trường nước và các yếu tố khác do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án: mức độ chênh lệch tối đa 5%.

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 và Khoản 3 Điều này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ % thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh.

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó.

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh; các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng, Công Thương; Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Cục Thuế tỉnh, Cục Thống kê tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố 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. Cơ quan Thuế; Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Cục Thống kê tỉnh; Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh Quảng Nam và đơn vị liên quan có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức thực hiện định giá đất.

3. 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, tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại Điều 5 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 triển khai thực hiện Quy định này, trường hợp phát sinh vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung, các địa phương, đơn vị kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp và báo cáo, tham mưu UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 7. Quy định chuyển tiếp

Đối với các hồ sơ xác định giá đất cụ thể đã có Quyết định phê duyệt giá đất cụ thể của cấp có thẩm quyền, tuy nhiên có thông báo kết luận của Ủy ban Kiểm tra Trung ương, kết luận của cơ quan Thanh tra, kiểm tra mà phải xác định lại các phương án giá đất cụ thể tỉnh thì không áp dụng theo Quy định này./.

Phụ lục:

CÁC YẾU TỐ VỀ QUY MÔ DIỆN TÍCH, THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, TỶ LỆ BÁN HÀNG ĐỂ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

STT	Quy mô dự án theo phân kỳ đầu tư	Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật	Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng nhà ở và công trình xây dựng trên đất	Thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng, tỷ lệ bán hàng (đất nền, nhà ở, đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp)
1	Dưới 20 ha	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. - Tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể: + Năm thứ nhất: 50%; + Năm thứ hai: 50%.	- Thời gian bán hàng: trong 24 tháng (02 năm) tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng; - Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng); - Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: + Năm thứ nhất: 0%; + Năm thứ hai: 60%; + Năm thứ ba: 40%.
2	Từ 20 ha đến dưới 50 ha	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	- Thời gian bán hàng: trong 36 tháng (03 năm) tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng; - Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà giao

			- Tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể: + Năm thứ nhất: 50%; + Năm thứ hai: 50%.	đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng); - Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: + Năm thứ nhất: 0%; + Năm thứ hai: 50%; + Năm thứ ba: 25%; + Năm thứ tư: 25%.
4	Trên 50 ha	24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; - Tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể: + Năm thứ nhất: 50%; + Năm thứ hai: 50%.	36 tháng (03năm) kể từ thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; - Tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể: + Năm thứ nhất: 40%; + Năm thứ hai: 40%; + Năm thứ ba: 20%.	- Thời gian bán hàng: trong 48 tháng (04 năm) tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng; - Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng); - Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: + Năm thứ nhất: 0%; + Năm thứ hai: 20%; + Năm thứ ba: 40%; + Năm thứ tư: 30%; + Năm thứ năm: 10%.