|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2024/QĐ-UBND  **DỰ THẢO** | *Đồng Nai, ngày tháng năm 2024* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*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 Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng năm 2024 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

1. Các yếu tố khác hình thành doanh thu (thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ) và các yếu tố ước tính chi phí phát triển (thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng) 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, chi phí phát triển.

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 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 điểm a, b, c, d, đ khoản 1 Điều này để ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển. Cụ thể:

a) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liên kế, nhà biệt thự *(Phụ lục I kèm theo)*.

b) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liên kế, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền *(Phụ lục II kèm theo)*.

c) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư, văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ *(Phụ lục III kèm theo)*.

d) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp *(Phụ lục IV kèm theo)*.

đ) Thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng với mục đích sử dụng đất là đất phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại và đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này) *(Phụ lục V kèm theo)*.

2. Trường hợp đơn vị tư vấn thu thập được các tài liệu, số liệu phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm định giá đất, thì đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

3. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng thẩm định, quyết định giá đất;

b) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;

c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện**

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, các quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh và Quy định này khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2024.

Trường hợp phương án giá đất đã trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình không áp dụng quy định tại Quyết định này.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, thành phố Long Khánh và các huyện; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như Điều 4;  **-** Văn phòng chính phủ;  - Vụ Pháp chế các Bộ: Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường;  - Cục Kiểm tra Văn bản (Bộ Tư pháp);  - TTTU, TTHĐND tỉnh;  - Đoàn ĐBQH tỉnh;  - UBMTTQVN tỉnh, các Đoàn thể;  - CT, PCT UBND tỉnh;  - Các sở, ban, ngành;  - Cổng Thông tin điện tử tỉnh;  - Lưu: VT. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ TỊCH** |

**Phụ lục I**

**Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liên kế, nhà biệt thự.**

*(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

***1) Các yếu tố khác hình thành doanh thu***

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính kể từ năm thứ nhất của dự án.

- Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

| **TT** | **Quy mô (căn nhà)** | **Thời gian bán hàng (năm)** | **Tỷ lệ bán hàng (%)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Dưới 100 căn nhà | 1 | 100% trong một năm. |
| 2 | Từ 100 đến dưới 200 căn nhà | 2 | Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%. |
| 3 | Từ 200 đến dưới 500 căn nhà | 3 | Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%;năm thứ ba 30%. |
| 4 | Từ 500 đến dưới 1000 căn nhà | 4 | Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%. |
| 5 | Từ 1000 căn nhà trở lên | 5 | Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 20%. |

***2) Các yếu tố ước tính chi phí phát triển***

- Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

| **TT** | **Quy mô (căn nhà)** | **Thời gian xây dựng tính từ thời điểm định giá đất (năm)** | **Tiến độ xây dựng (%)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Dưới 100 căn nhà | 1 | 100% trong một năm. |
| 2 | Từ 100 đến dưới 200 căn nhà | 2 | Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%. |
| 3 | Từ 200 đến dưới 500 căn nhà | 3 | Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%. |
| 4 | Từ 500 đến dưới 1000 căn nhà | 4 | Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%. |
| 5 | Từ 1000 căn nhà trở lên | 5 | Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%. |

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu.

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 20% tổng 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.

**Phụ lục II**

**Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liên kế, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền.**

*(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*



***1) Các yếu tố khác hình thành doanh thu***

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính kể từ năm thứ nhất của dự án.

- Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

| **TT** | **Quy mô (lô)** | **Thời gian bán hàng (năm)** | **Tỷ lệ bán hàng (%)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Dưới 200 lô | 1 | 100% trong một năm. |
| 2 | Từ 200 đến dưới 500 lô | 2 | Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%. |
| 3 | Từ 500 đến dưới 1000 lô | 3 | Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%. |
| 4 | Từ 1000 lô trở lên | 4 | Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%. |

***2) Các yếu tố ước tính chi phí phát triển***

- Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

| **TT** | **Quy mô (lô)** | **Thời gian xây dựng (năm)** | **Tỷ lệ xây dựng (%)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Dưới 200 lô | 1 | 100% trong một năm. |
| 2 | Từ 200 đến dưới 500 lô | 2 | Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%. |
| 3 | Từ 500 đến dưới 1000 lô | 3 | Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%. |
| 4 | Từ 1000 lô trở lên | 4 | Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%. |

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 20% tổng 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.

**Phụ lục III**

**Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư, văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ.**

*(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*



***1) Các yếu tố khác hình thành doanh thu***

***a) Dự án nhà chung cư***

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính kể từ năm thứ nhất của dự án.

- Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

| **TT** | **Quy mô (diện tích sàn xây dựng)** | **Thời gian bán hàng (năm)** | **Tỷ lệ bán hàng (%)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Dưới 50.000 m2 | 2 | Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%. |
| 2 | Từ 50.000 m2 đến dưới 150.000 m2 | 3 | Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%. |
| 3 | Từ 150.000 m2 đến dưới 300.000 m2 | 4 | Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 30%. |
| 4 | Từ 300.000 m2 trở lên | 5 | Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%. |

***b) Dự án văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ***

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) theo tiến độ xây dựng.

- Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê): Năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 70%; năm thứ ba 80%, năm thứ tư 90%, năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% - 100%.

***2) Các yếu tố ước tính chi phí phát triển***

- Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư, văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ:

| **TT** | **Quy mô (diện tích sàn xây dựng)** | **Thời gian xây dựng (năm)** | **Tiến độ xây dựng (%)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Dưới 50.000 m2 | 2 | Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%. |
| 2 | Từ 50.000 m2 đến dưới 150.000 m2 | 3 | Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%;  Năm thứ ba 20%. |
| 3 | Từ 150.000 m2 đến dưới 300.000 m2 | 4 | Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%. |
| 4 | Từ 300.000 m2 trở lên | 5 | Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%. |

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư, văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ bằng 2% doanh thu

- Chi phí quản lý, vận hành đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ bằng 15% doanh thu.

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư, văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ bằng 20% tổng 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.

**Phụ lục IV**

**Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.**

*(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*



***1) Các yếu tố khác hình thành doanh thu***

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính kể từ năm thứ nhất của dự án.

- Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê):

+ Chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư 90%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% -100%.

+ Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 40%, năm thứ ba 60%; năm thứ tư 80%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% - 100%.

***2) Các yếu tố ước tính chi phí phát triển***

- Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

| **TT** | **Quy mô (ha)** | **Trường hợp** | **Thời gian xây dựng (năm); tiến độ xây dựng (%)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Dưới 75 ha | Chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật | 02 năm: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất | 03 năm: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%. |
| 2 | Từ 75 ha đến dưới 250 ha | Chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật | 03 năm: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất | 04 năm: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%. |
| 3 | Từ 250 ha đến dưới 500 ha | Chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật | 04 năm: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất | 05 năm: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%. |
| 4 | Từ 500 ha trở lên | Chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật | 05 năm: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất | 06 năm: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%. |

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu.

- Chi phí quản lý, vận hành bằng 15% doanh thu.

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 20% tổng 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.

**Phụ lục V**

**Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng với mục đích sử dụng đất là đất phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ và đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp).**

*(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*



***1) Các yếu tố khác hình thành doanh thu***

Đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

***2) Các yếu tố ước tính chi phí phát triển***

- Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

| **TT** | **Quy mô (diện tích sàn xây dựng)** | **Thời gian xây dựng (năm)** | **Tiến độ xây dựng (%)** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Dưới 50.000 m2 | 2 | Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%. |
| 2 | Từ 50.000 m2 đến dưới 150.000 m2 | 3 | Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%;  Năm thứ ba 20%. |
| 3 | Từ 150.000 m2 đến dưới 300.000 m2 | 4 | Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%. |
| 4 | Từ 300.000 m2 trở lên | 5 | Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%. |

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu.

- Chi phí quản lý, vận hành bằng 15% doanh thu.

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 20% tổng 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.