

Đồng Tháp, ngày tháng năm 2026

QUY ĐỊNH

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 Đồng Tháp
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định 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 Đồng Tháp theo quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan có 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.
- Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Chương II

TỶ LỆ LẤP ĐẦY, TỶ LỆ BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, KINH DOANH SẢN PHẨM DỊCH VỤ ĐỂ ƯỚC TÍNH TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN

Điều 3. Nguyên tắc áp dụng

- 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 xác định thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; căn cứ vào quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng để xác định tỷ lệ lấp đầy khi ước tính doanh thu phát triển của dự án.
- 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; quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng chưa xác định tỷ lệ lấp đầy thì thực hiện theo quy định tại Điều 4, 5, 6, 7, 8, 9 Quy định này.

Điều 4. Dự án đầu tư nhà ở cao tầng

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bắt đầu bán hàng kể từ năm thứ 2 của dự án và tỷ lệ % bán hàng được phân bổ theo diện tích sàn xây dựng bao gồm diện tích tầng hầm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô dưới 50.000 m² sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 02 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 50%; năm thứ 3: 50%.

b) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m² sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.

c) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m² sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

d) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 300.000 m² đến dưới 500.000 m² sàn xây dựng

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%.

đ) Dự án nhà ở cao tầng có quy mô từ 500.000 m² sàn xây dựng trở lên

Thời gian bán hàng: 06 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%; năm thứ 7: 10%.

3. Tỷ lệ lấp đầy 75% diện tích sàn xây dựng kể cả tầng hầm.

Trường hợp dự án đầu tư khu nhà ở cao tầng kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp thực hiện theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

Điều 5. Dự án đầu tư nhà phố liên kế, biệt thự

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bắt đầu bán hàng kể từ năm thứ 2 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô dưới 100 nhà phố liên kế, biệt thự

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 50%; năm thứ 3: 50%.

b) Dự án có quy mô từ 100 đến dưới 200 nhà phố liên kế, biệt thự
Thời gian bán hàng: 03 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%.

c) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nhà phố liên kế, biệt thự
Thời gian bán hàng: 04 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự
Thời gian bán hàng: 05 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%.

đ) Dự án có quy mô từ 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên
Thời gian bán hàng: 06 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20% ; năm thứ 7: 10%.

3. Trường hợp dự án đầu tư nhà phố liên kế, biệt thự kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp thực hiện theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

Điều 6. Dự án đầu tư theo hình thức phân lô, bán nền

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bắt đầu bán hàng kể từ năm thứ 2 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền

Thời gian bán hàng: 02 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 60%.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nền

Thời gian bán hàng: 03 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4: 30%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nền

Thời gian bán hàng: 04 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 nền trở lên

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 20%.

3. Trường hợp dự án đầu tư theo hình thức phân lô, bán nền kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp thực hiện quy định tại Điều 8 Quy định này.

Điều 7. Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bắt đầu bán hàng kể từ năm thứ 2 của dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô dưới 50ha.

Thời gian bán hàng: 3 năm.

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 40%.

b) Dự án có quy mô từ 50ha đến dưới 200ha

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

c) Dự án từ 200ha đến dưới 500ha

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 10%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 30%; năm thứ 6: 30%.

d) Dự án từ 500ha trở lên

Thời gian bán hàng: 06 năm;

Tỷ lệ bán hàng: năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 10%; năm thứ 7: 10%.

3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp kết hợp mục đích văn phòng, thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của các mục đích kết hợp thực hiện theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

Điều 8. Dự án đầu tư văn phòng, thương mại, dịch vụ

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời điểm bắt đầu bán hàng khi kết thúc tiến độ thực hiện dự án và tỷ lệ bán hàng được phân bổ theo từng năm.

2. Tỷ lệ lấp đầy (diện tích thương phẩm so với diện tích sàn xây dựng bao gồm tầng hầm) của dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ như sau:

a) Mục đích văn phòng: 75%;

b) Mục đích thương mại, dịch vụ: 70%.

3. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) của diện tích thương phẩm đối với dự án văn phòng, thương mại, dịch vụ kể từ thời điểm bắt đầu bán hàng và được chia thành 3 khu vực, như sau:

a) Khu vực 1 (trên địa bàn các phường): năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 60%; năm thứ 3: 70%; năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ: 80%.

b) Khu vực 2 (trên địa bàn các xã): năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 50%; năm thứ 3: 60%; năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ: 70%.

c) Khu vực 3 (trên địa bàn các xã có điều kiện kinh tế, xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn): năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%; năm thứ 4 và ổn định đến hết chu kỳ: 50%.

4. Đối với dự án đầu tư khu nhà ở cao tầng kết hợp mục đích văn phòng có lưu trú (officetel) thì thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thực hiện quy định tại Điều 4 Quy định này.

Điều 9. Dự án đầu tư khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù

Đối với các dự án đầu tư khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện định giá đất (đơn vị tư vấn giá đất) thu thập thông tin chi phí thực tế phổ biến 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, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để đề xuất các yếu tố ước tính doanh thu phát triển trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định cho từng dự án.

Chương III

THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG; TỶ LỆ PHẦN TRĂM (%) ĐỂ XÁC ĐỊNH CHI PHÍ KINH DOANH; CHI PHÍ LÃI VAY, LỢI NHUẬN CỦA NHÀ ĐẦU TƯ ĐỂ ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

Điều 10. Nguyên tắc áp dụng

1. 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 xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng khi ước tính chi phí phát triển của dự án.

2. 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 xây dựng, tiến độ xây dựng thì thực hiện quy định tại Điều 11 Quy định này.

Điều 11. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

1. Đối với dự án nhà ở cao tầng hỗn hợp (nhà ở, văn phòng, thương mại, dịch vụ, khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao) được phân bổ theo quy mô diện tích sàn xây dựng bao gồm diện tích tầng hầm, như sau:

a) Dự án có quy mô dưới 50.000 m² diện tích sàn xây dựng

Thời gian xây dựng: 02 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

b) Dự án có quy mô từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m² sàn xây dựng
Thời gian xây dựng: 03 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%.

c) Dự án có quy mô từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m² sàn xây dựng
Thời gian xây dựng: 04 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 300.000 m² đến dưới 500.000 m² sàn xây dựng
Thời gian xây dựng: 05 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

đ) Dự án có quy mô từ 500.000 m² sàn xây dựng trở lên
Thời gian xây dựng: 06 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 10%.

2. Đối với dự án cao tầng mục đích văn phòng có lưu trú (officetel) thì thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đối với dự án nhà liên kế, biệt thự

a) Dự án có quy mô dưới 100 nhà phố liên kế, biệt thự
Thời gian xây dựng: 02 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 50%; năm thứ 2: 50%.

b) Dự án có quy mô từ 100 đến dưới 200 nhà phố liên kế, biệt thự
Thời gian xây dựng: 03 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%.

c) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nhà phố liên kế, biệt thự
Thời gian xây dựng: 04 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự
Thời gian xây dựng: 05 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

đ) Dự án có quy mô từ 1.000 nhà phố liên kế, biệt thự trở lên
Thời gian xây dựng: 06 năm;

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%; năm thứ 6: 10%.

4. Đối với dự án theo hình thức phân lô, bán nền

a) Dự án có quy mô dưới 200 nền

Thời gian xây dựng: 02 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 40%; năm thứ 2: 60%.

b) Dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 nền

Thời gian xây dựng: 03 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 40%; năm thứ 3: 30%.

c) Dự án có quy mô từ 500 đến dưới 1.000 nền

Thời gian xây dựng: 04 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%.

d) Dự án có quy mô từ 1.000 nền trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 20%.

5. Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

a) Dự án có quy mô dưới 50ha

Thời gian xây dựng: 03 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 30%; năm thứ 2: 30%; năm thứ 3: 40%.

b) Dự án có quy mô từ 50ha đến dưới 200ha

Thời gian xây dựng: 04 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 20%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 30%.

c) Dự án có quy mô từ 200ha đến dưới 500ha

Thời gian xây dựng: 05 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 10%; năm thứ 3: 20%; năm thứ 4: 30%; năm thứ 5: 30%.

d) Dự án có quy mô từ 500ha trở lên

Thời gian xây dựng: 06 năm.

Tiến độ xây dựng: năm thứ 1: 10%; năm thứ 2: 20%; năm thứ 3: 30%; năm thứ 4: 20%; năm thứ 5: 10%; năm thứ 6: 10%.

Điều 12. Tỷ lệ phần trăm (%) để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư

Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính của các loại dự án, như sau:

1. Dự án đầu tư nhà ở cao tầng

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 3% trên tổng doanh thu.

- b) Chi phí quản lý, vận hành: 2% trên tổng doanh thu cho thuê.
- c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận: 14,5% nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

2. Dự án khu nhà phố liền kề, biệt thự; phân lô, bán nền

- a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 3% trên tổng doanh thu.
- b) Chi phí quản lý, vận hành: 2% trên tổng doanh thu cho thuê. Đối với dự án phân lô, bán nền không tính chi phí này.
- c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận: 14,5% nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

3. Dự án đầu tư khu công nghiệp, cụm công nghiệp

- a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 3% trên tổng doanh thu.
- b) Chi phí quản lý, vận hành: 2% trên tổng doanh thu cho thuê.
- c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận: 14,5% nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

4. Dự án đầu tư văn phòng, thương mại, dịch vụ

- a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: 3% trên tổng doanh thu.
- b) Chi phí quản lý vận hành: 2% trên tổng doanh thu cho thuê.
- c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận: 14,5% nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

5. Đối với các dự án đầu tư khách sạn, y tế, giáo dục, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù

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; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư và các chi phí khác tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định từng dự án.

6. Đối với dự án đầu tư hỗn hợp thì áp dụng chi phí cho từng chức năng theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.

Đối với các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định đối với từng dự án cụ thể.

Chương IV

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

Điều 13. 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

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, các tiêu chí hình thành yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để phân tích, xác định mức tương đồng nhất định, điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa tài sản thẩm định và tài sản so sánh 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, chợ, khu vui chơi giải trí, giáo dục và đào tạo, công viên, cơ sở y tế, bến xe, thể dục thể thao, kết nối đường chính (theo vị trí, hiện trạng của dự án, khu đất, thửa đất). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 15%.

b) Điều kiện về giao thông

Loại đường (kết cấu đường nhựa, đan, bê tông, trải đá cấp phối, 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 (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của dự án, khu đất, thửa đất. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

Số mặt đường tiếp giáp của dự án, khu đất, thửa đất (bao gồm đường, hẻm). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

c) 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, triều cường. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

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

Diện tích, hình thể của thửa đất, khu đất. Trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể thì diện tích của thửa đất đại diện được lấy theo diện tích bình quân của các thửa đất là tài sản định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

Mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất (kích thước bình quân trong trường hợp tài sản định giá là nhiều thửa đất tương tự về vị trí, hình thể). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

Trường hợp ước tính: giá chuyển nhượng căn hộ chung cư; giá cho thuê căn hộ cao tầng; giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng nằm trong tòa nhà hỗn hợp: thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí diện tích của căn hộ, diện tích sàn cho thuê (đối với tài sản định giá lấy theo diện tích bình quân). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 20%.

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

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. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn: Tổ chức xác định giá đất thực hiện khảo sát, thu nhập 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 10%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh

Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí, ô nhiễm nguồn nước, khu xử lý rác thải. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

g) Thời hạn sử dụng đất:

Thời hạn sử dụng đất còn lại thực hiện dự án. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

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

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 bao gồm: Danh lam thắng cảnh; Đền, chùa, miếu, công trình tín ngưỡng khác; Làng nghề truyền thống; Nghĩa trang, nghĩa địa và yếu tố phong thủy khác. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

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

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

b) 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 10%.

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (độ rộng, cấp đường, cầu cống, mặt đường; điều kiện về địa hình). Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

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. Mức điều chỉnh chênh lệch: không quá 10%.

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: 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 10%.

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 Điều này theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) 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 thẩm định.

Trường hợp quy định mức điều chỉnh chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đánh giá phù hợp mức tương đồng

nhất định giữa tài sản định giá và tài sản so sánh, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định; Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa tài sản định giá và tài sản so sánh không quá 25%. Giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá ước tính không quá 15% theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Tổ chức thực hiện

1. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, cơ quan Thuế, Ủy ban nhân dân cấp xã 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. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, 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 sửa đổi, bổ sung./.