

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành 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 Phú Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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 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 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;
Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại các Văn bản: số 524/TTr-STNMT ngày 08 tháng 11 năm 2024, số 5152/STNMT-QLĐĐ ngày 17 tháng 12 năm 2024, số 477/STNMT-QLĐĐ ngày 18 tháng 02 năm 2025); ý kiến thống nhất của thành viên UBND tỉnh (tại Nghị quyết số 79/NQ-UBND ngày 24 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết 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 Phú Yên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 11 tháng 3 năm 2025. Bãi bỏ toàn bộ Quyết định số 44/2016/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2016 của UBND tỉnh về việc quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên và Quyết định số 20/2018/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2018 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định chi tiết trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 44/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2016.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các sở,

ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Hồ Thị Nguyên Thảo

QUY ĐỊNH

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 Phú Yên

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 25/2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Phú Yên)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể 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 Phú Yên quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước 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.

Điều 3. Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

1. Dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở

a) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

STT	Quy mô	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng
I	Dự án phân lô bán nền		
1	Dưới 200 nền	01 năm	Tính từ năm tiếp theo của năm kết thúc xây dựng
2	Từ 200 đến dưới 500 nền	02 năm	
3	Từ 500 đến dưới 1.000 nền	03 năm	
4	Từ 1.000 nền trở lên	04 năm	
II	Dự án có xây dựng nhà ở liên kế, biệt thự		
1	Dưới 200 nhà liên kế, biệt	02 năm	Tính từ năm thứ 2 xây

	thụ		dựng
2	Từ 200 đến dưới 500 nhà liên kế, biệt thự	03 năm	Tính từ năm thứ 3 xây dựng
3	Từ 500 nhà liên kế, biệt thự trở lên	04 năm	

b) Tỷ lệ bán hàng: Phân bổ đều trong các năm bán hàng.

2. Dự án cao tầng hoặc cao tầng hỗn hợp (chung cư, văn phòng, thương mại, dịch vụ, khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao)

a) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

STT	Quy mô kinh doanh bán căn hộ	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng
1	Dưới 600 căn hộ	02 năm	Tính từ năm thứ 2 năm xây dựng
2	Từ 600 căn hộ đến dưới 1.200 căn hộ	03 năm	
3	Từ 1.200 căn hộ trở lên	04 năm	

Đối với cho thuê diện tích sàn thương phẩm thì thời điểm bắt đầu bán hàng (thời điểm bắt đầu cho thuê) được tính từ năm tiếp theo của năm kết thúc xây dựng.

b) Tỷ lệ bán hàng: Tỷ lệ bán căn hộ được phân bổ đều trong các năm bán hàng.

c) Tỷ lệ lấp đầy đối với phần diện tích cho thuê:

Dự án nằm trên địa bàn thành phố Tuy Hòa thì tỷ lệ lấp đầy bằng 65% diện tích sàn thương phẩm cho thuê (diện tích đưa vào kinh doanh).

Dự án nằm trên các địa bàn thị xã Đông Hòa, thị xã Sông Cầu, huyện Tuy An, huyện Tây Hòa, huyện Phú Hòa thì tỷ lệ lấp đầy bằng 60% diện tích sàn thương phẩm cho thuê (diện tích đưa vào kinh doanh).

Dự án nằm trên các địa bàn huyện Sông Hinh, huyện Sơn Hòa, huyện Đồng Xuân thì tỷ lệ lấp đầy bằng 55% diện tích sàn thương phẩm cho thuê (diện tích đưa vào kinh doanh).

3. Dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng (thời điểm bắt đầu cho thuê) được tính từ năm tiếp theo của năm kết thúc xây dựng.

b) Tỷ lệ lấp đầy bằng 65% diện tích sàn thương phẩm cho thuê (diện tích đưa vào kinh doanh).

4. Trường hợp dự án vừa có phần diện tích phân lô bán nền, vừa có diện tích xây dựng nhà ở liên kế, biệt thự hoặc có diện tích nhà cao tầng hoặc cao tầng hỗn hợp thì thời gian bán hàng được xác định theo quy mô từng loại hình kinh doanh tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều này, thời điểm bắt đầu bán hàng tính từ năm tiếp theo của năm kết thúc xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

5. Trường hợp dự án tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều quyết định thì thực hiện theo khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ và quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.

Điều 4. Thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng; 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

1. Dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở

a) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

STT	Quy mô	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng
I	Dự án phân lô bán nền		
1	Dưới 5ha	01 năm	Phân bổ đều trong các năm xây dựng
2	Từ 5ha đến dưới 20ha	02 năm	
3	Từ 20ha đến dưới 50ha	03 năm	
4	Từ 50ha trở lên	04 năm	
II	Dự án có xây dựng nhà ở liên kế, biệt thự		
1	Dưới 200 nhà liên kế, biệt thự	02 năm	Phân bổ đều trong các năm xây dựng
2	Từ 200 đến dưới 500 nhà liên kế, biệt thự	03 năm	
3	Từ 500 nhà liên kế, biệt thự trở lên	04 năm	

Thời gian xây dựng được tính kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 02% tổng doanh thu.

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 13% tổng chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

2. Dự án cao tầng hoặc cao tầng hỗn hợp (chung cư, văn phòng, thương mại, dịch vụ, khách sạn, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao)

a) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

STT	Quy mô diện tích sàn xây dựng	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng
1	Dưới 50.000m ²	01 năm	Phân bổ đều trong các năm xây dựng
2	Từ 50.000m ² đến dưới 150.000m ²	02 năm	
3	Từ 150.000m ² đến dưới 300.000m ²	03 năm	
4	Từ 300.000m ² trở lên	04 năm	

Thời gian xây dựng được tính kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 02% tổng doanh thu.

c) Chi phí quản lý, vận hành đối với trường hợp cho thuê diện tích sản thương phẩm (chi phí điện, nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý...) bằng 15% doanh thu hàng năm.

d) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 13% tổng chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

3. Dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

a) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

STT	Quy mô diện tích sản xây dựng	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng
1	Dưới 50ha	03 năm	Phân bổ đều trong các năm xây dựng
2	Từ 50ha đến dưới 100ha	04 năm	
3	Từ 100ha đến dưới 300ha	05 năm	
4	Từ 300ha trở lên	06 năm	

Thời gian xây dựng được tính kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 02% tổng doanh thu.

c) Chi phí quản lý, vận hành (chi phí điện, nước, bảo vệ, vệ sinh, nhân công quản lý...) bằng 15% doanh thu hàng năm.

d) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 13% tổng chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

4. Trường hợp dự án vừa có phần diện tích phân lô bán nền, vừa có diện tích xây dựng nhà ở liên kế, biệt thự hoặc vừa có diện tích nhà cao tầng hoặc cao tầng hỗn hợp thì thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật của cả diện tích dự án được xác định theo mục I điểm a khoản 1 Điều này, thời gian xây dựng nhà, công trình được xác định theo mục II điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều này, thời điểm bắt đầu xây dựng nhà, công trình tính từ năm thứ 2 xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

5. Trường hợp dự án tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo nhiều quyết định thì thực hiện theo khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ và quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.

Điều 5. 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 đối với đất phi nông nghiệp

1. Yếu tố về tình trạng ngập nước khi có lũ lụt xảy ra.

2. Yếu tố về đường đâm thẳng vào thửa đất đối với thửa đất ở.

3. Yếu tố về nằm đối diện hoặc nằm bên cạnh chùa, đình, đền, miếu, nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 6. 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

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ, Điều 5 Quy định này, đặc điểm cụ thể của thửa đất, khu đất cần định giá và từng thửa đất, khu đất so sánh; tổ chức thực hiện định giá đất phân tích cụ thể và so sánh về điều kiện thuận lợi, khả năng sinh lợi giữa thửa đất, khu đất cần định giá và từng thửa đất, khu đất so sánh đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đề xuất mức độ điều chỉnh phù hợp trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định nhưng mức độ điều chỉnh không quá 30% đối với từng nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại các điểm a, b, d, đ khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ; không quá 10% đối với từng nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại các điểm c, e, g khoản 1, điểm a, b, c, d khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ; không quá 5% đối với các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ và Điều 5 Quy định này.

Điều 7. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp phương án giá đất chưa trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì căn cứ Quyết định này để thực hiện xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các tổ chức, cá nhân và cơ quan có liên quan 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 cho phù hợp./.