

Số: /2025/QĐ-UBND

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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; 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 số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày /2025 về việc ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và kết quả biểu quyết của các thành viên UBND thành phố tại cuộc họp UBND thành phố vào ngày tháng năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2025.

Điều 3. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; các Sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Cục trưởng Cục Thuế thành phố; Cục Thống kê thành phố; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể các

quận, huyện; Chủ tịch UBND các quận, huyện; thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP;
- TTTU, TT HĐND TP;
- Cục Kiểm tra văn bản OPPL - Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND Tp;
- Chánh và các Phó Chánh Văn phòng UBND Tp;
- Cục Thuế thành phố;
- Các Sở, Ban, Ngành, hội, đoàn thể của Tp;
- UBND các quận, huyện, xã, phường;
- Công Thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT, KT(120).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(Dự thảo)

QUY ĐỊNH

VỀ MỘT SỐ CHỈ TIÊU ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN
CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày / /2025 của
Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể một số nội dung được giao thuộc thẩm quyền của UBND thành phố Đà Nẵng về giá đất theo quy định tại điểm đ khoản 2, 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2024/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước 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.

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; Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/điện tích sàn xây dựng 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

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 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 đỗ xe theo quy hoạch được phê duyệt):

Đối với địa bàn quận Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với địa bàn quận Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với địa bàn huyện Hòa Vang: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 35%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 85% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

b) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng

- Khách sạn 5 sao (Gồm Khách sạn nghỉ dưỡng - resort): Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 60%.

- Khách sạn 4 sao (Gồm Khách sạn nghỉ dưỡng - resort): Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 55%.

- Khách sạn từ 1-3 sao: Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 25%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 40%.

c) Đối với trường hợp kinh doanh cho thuê kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

d) Đối với các loại hình dịch vụ kinh doanh, cho thuê khác: căn cứ tình hình thực tế tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

3. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/ diện tích sàn xây dựng

3.1. Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:

a) Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng

b) Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án đã được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công

- Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công $\geq 75\%$ diện tích sàn xây dựng: xác định diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.

- Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công $< 75\%$ diện tích sàn xây dựng: tính theo tỷ lệ bình quân chung của các dự án là diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

3.2. Đối với trường hợp cho thuê nhà xưởng, nhà kho trong các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; cho thuê nhà thấp tầng, nhà biệt thự; hoạt động kinh doanh cho thuê chỗ để xe ô tô/giữ xe ô tô

- Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/diện tích sàn xây dựng: 100%

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

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

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 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp: 10%.

c) Riêng đối với loại hình kinh doanh khách sạn thì Tổng chi phí kinh doanh được tính bằng 47% trên doanh thu trước thuế.

2. 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 lệ 15% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP 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 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 các nội dung quy định 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.

Điều 5. Các trường hợp khác

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư chưa được quy định các chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển theo quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP tại quy định này thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất 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.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố; 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 và Thể thao, Du lịch; Cục Thuế thành phố; Cục Thống kê thành phố; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể các quận, huyện; UBND các quận, huyện và các đơn vị, tổ chức có liên quan 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. 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 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.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, bổ sung, sửa đổi cho phù hợp.

Phụ lục

MỘT SỐ CHỈ TIÊU ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐỂ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày /
/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

I. THỜI GIAN XÂY DỰNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG, THỜI ĐIỂM BẮT ĐẦU BÁN HÀNG, THỜI GIAN BÁN HÀNG, TỶ LỆ BÁN HÀNG THỰC HIỆN THEO THỨ TỰ ƯU TIÊN

1. 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 có quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng 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.

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 chỉ quy định thời gian xây dựng, mà không quy định tiến độ xây dựng từng năm, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Tiến độ xây dựng (%) được phân bổ đều trên thời gian xây dựng công trình tương ứng

$$\text{Tiến độ xây dựng của năm thứ } i \text{ (\%)} = \frac{100\%}{\text{Tổng thời gian xây dựng (tháng)}} \times \frac{\text{Số tháng xây dựng của năm thứ } i}{\text{Số tháng xây dựng của năm thứ } i}$$

b) Thời gian bán hàng (năm): bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của Dự án, thời gian bán hàng bằng thời gian xây dựng.

c) Tỷ lệ bán hàng (%) tương ứng với tiến độ xây dựng (%).

d) Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác

+ Trường hợp thời gian xây dựng ≤ 1 năm: bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ hai của Dự án.

+ Trường hợp thời gian xây dựng > 1 năm: bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ ba của Dự án.

e) Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.

3. 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 đủ các chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Đối với các dự án khu đô thị, dự án phân lô bán nền, nhà ở thấp tầng và dự án hỗn hợp, đa mục đích (Nhà ở thấp tầng, cao tầng, thương mại,...)

Quy mô Dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu cho thuê
Dưới 5 ha	2 năm	50-50	2 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	50-50	Từ năm thứ ba của Dự án
Từ 5 ha đến 20 ha	3 năm	33-33-34	3 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	33-33-34	Từ năm thứ ba của Dự án
Trên 20 ha	4 năm	25-25-25-25	4 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	25-25-25-25	Từ năm thứ ba của Dự án

- Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định tại điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Đối với loại hình cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, cho thuê chỗ để xe/giữ xe: Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.

b) Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; cho thuê chỗ để xe/giữ xe

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, căn cứ vào bảng sau:

Quy mô Dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Đối với căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn			Thời điểm bắt đầu cho thuê
			Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)	
Dưới 50.000 m ² sàn xây dựng	2 năm	50-50	2 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	50-50	Từ năm thứ ba của Dự án

Từ 50.000 m ² đến 200.000 m ² sàn xây dựng	3 năm	33-33-34	3 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	33-33-34	Từ năm thứ ba của Dự án
Trên 200.000 m ² sàn xây dựng	4 năm	25-25-25-25	4 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	25-25-25-25	Từ năm thứ ba của Dự án

- Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phân diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định tại điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe ô tô: 25 m²/chỗ đỗ xe theo quy định tại điểm 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

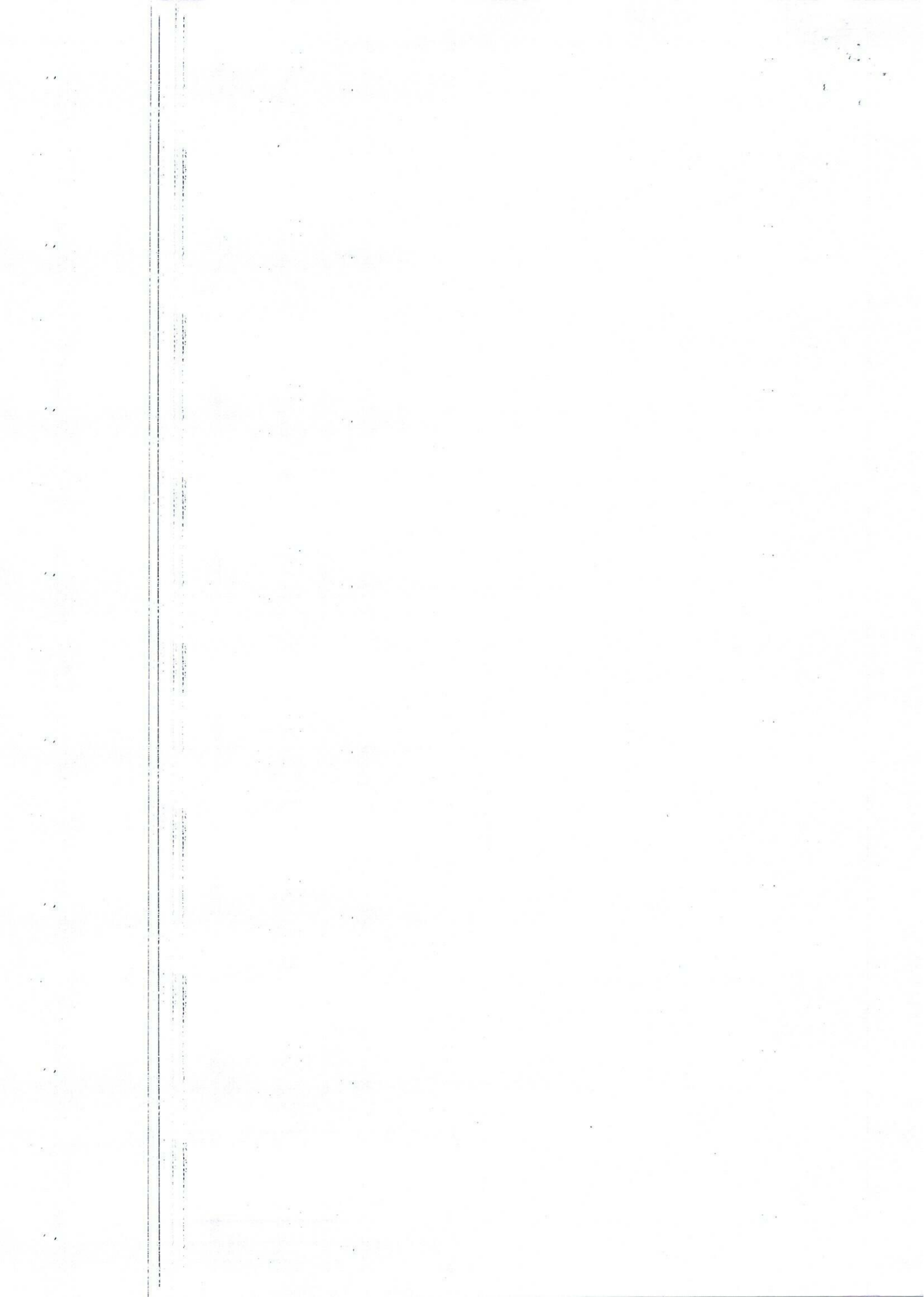
- Đối với loại hình cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; cho thuê chỗ để xe/giữ xe: Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.

c) Đối với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Quy mô Dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu cho thuê
Dưới 100 ha	2 năm	50-50	2 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	50-50	Từ năm thứ ba của Dự án
Từ 100 ha đến 300 ha	3 năm	33-33-34	3 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	33-33-34	Từ năm thứ ba của Dự án
Trên 300 ha	4 năm	25-25-25-25	4 năm	Từ năm thứ nhất của Dự án	25-25-25-25	Từ năm thứ ba của Dự án

Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.

II. ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN KHÁC MANG TÍNH CHẤT ĐẶC THÙ NGÀNH, NGHỀ, TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐỀ XUẤT ĐỂ HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT XEM XÉT, QUYẾT ĐỊNH



Số: 19A/CV-DVFSC

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2025

**BÁO CÁO THUYẾT MINH
XÂY DỰNG THÔNG SỐ TÍNH TOÁN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ**

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng

Thực hiện Hợp đồng số 35/ĐGD-PN ngày 26/11/2024 đã ký giữa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng (Công ty) về việc Tư vấn xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư và xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất, Công ty kính báo cáo nội dung Tư vấn xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư cụ thể như sau:

I. Nội dung, mục đích

1. Nội dung nhiệm vụ tư vấn

Tư vấn xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương để áp dụng trong tính toán xác định giá đất tại thành phố Đà Nẵng.

2. Mục đích xây dựng các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư và xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất

Kết quả xây dựng các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư là cơ sở để Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp thành phố Đà Nẵng ban hành quy định để áp dụng trong tính toán xác định giá đất.

II. Căn cứ pháp lý

1. Các văn bản pháp quy về đất đai, xác định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật Giá số 16/2023/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2024;

- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về Thẩm định giá Bất động sản.

3. Các văn bản của các địa phương

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024;
- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024;
- Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND Tp. Đà Nẵng;
- Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng sửa đổi, bổ sung giá đất một số tuyến đường ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng sửa đổi giá đất tại Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số/QĐ-UBND ngày ...12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng sửa đổi giá đất tại Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Và các văn bản khác có liên quan do UBND thành phố Đà Nẵng ban hành.

4. Các căn cứ pháp lý khác

- Hợp đồng Tư vấn - Dịch vụ định giá đất số 11/2024/ĐGD-PN ngày 13/05/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng;
- Kết quả Khảo sát, thu thập thông tin từ các hồ sơ định giá đất của một số dự án tại thành phố Đà Nẵng;
- Kết quả Khảo sát, thu thập thông tin về các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư đang quy định áp dụng tại một số tỉnh/thành phố khác;
- Kết quả khảo sát các tổ chức cá nhân thông qua các bộ phiếu điều tra xã hội;

III. Đánh giá tổng quan về việc áp dụng các thông số tính toán theo phương pháp thẳng dư và xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất trong công tác định giá đất:

1. Khái quát chung về Thành phố Đà Nẵng

Đà Nẵng là thành phố lớn thứ 4 ở Việt Nam sau Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và Hải Phòng về đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội. Nằm trên bờ Biển Đông có cửa sông Hàn, Đà Nẵng là một trong những thành phố cảng có vị trí chiến lược của miền Trung Việt Nam và là một trong 5 thành phố trực thuộc Trung ương.

Thành phố Đà Nẵng phía Bắc giáp tỉnh Thừa Thiên- Huế, phía Tây và Nam giáp tỉnh Quảng Nam, phía đông giáp biển Đông. Trung tâm thành phố cách thủ đô Hà Nội 764km về phía Bắc, cách thành phố Hồ Chí Minh 964km về phía Nam, cách thành phố Huế 108km về hướng Tây Bắc. Đây là một thành phố vừa có núi cao, sông sâu, đồi dốc trung du xen kẽ vùng đồng bằng ven biển hẹp.

Thành phố Đà Nẵng có diện tích tự nhiên 128.488 ha (1.284,88 km²), trong đó huyện đảo Hoàng Sa 30.500 ha. Thành phố có 06 quận: Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu, Cẩm Lệ và 02 huyện: Hòa Vang và huyện đảo Hoàng Sa (tổng diện tích trên đất liền: 97.988 ha). Tính đến cuối năm 2024, toàn Thành phố có 56 đơn vị hành chính cấp xã, trong đó có 45 phường và 11 xã. Theo nghị quyết số 1251/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã của thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2023-2025 của Ủy ban thường vụ quốc hội, số lượng phường xã trên địa bàn từ ngày 01/01/2025 chỉ còn 47/56 phường xã.

Đà Nẵng có bờ biển dài khoảng 92 km, có vịnh nước sâu với cảng biển Tiên Sa, có vùng lãnh hải thêm lục địa với độ sâu 200 m, tạo thành vành đai nước nông rộng lớn thích hợp cho phát triển kinh tế tổng hợp biển và giao lưu với nước ngoài. Bờ biển có nhiều bãi tắm đẹp như: Non Nước, Mỹ Khê, Thanh Khê, Nam Ô, Làng Ván... với nhiều cảnh quan thiên nhiên kỳ thú, có giá trị lớn cho phát triển du lịch và nghỉ dưỡng.

Thành phố Đà Nẵng là một trong 05 thành phố trực thuộc Trung ương ở Việt Nam, hiện là đô thị loại I, trung tâm cấp quốc gia cùng với TP Hải Phòng và TP Cần Thơ, nằm trong vùng Duyên hải Nam Trung Bộ (vị trí trung độ của Việt Nam).

Đây là thành phố trung tâm và lớn nhất khu vực miền Trung - Tây Nguyên của nước ta. Thành phố Đà Nẵng trải dài từ 15°15' đến 16°40' Bắc và từ 107°17' đến 108°20' Đông, nằm ở trung độ của đất nước, trên trục giao thông Bắc - Nam về đường bộ, đường sắt, đường biển và đường hàng không. Đà Nẵng được định hình là một nút đô thị quan trọng tại miền Trung Việt Nam để bổ sung cho Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Với vị trí trung độ của cả nước, Đà Nẵng nối vùng Tây Nguyên trù phú qua Quốc lộ 14B và là cửa ngõ ra biển của Tây Nguyên và nước bạn Lào. Các trung tâm kinh doanh - thương mại của các nước vùng Đông Nam Á và Thái Bình Dương đều nằm trong phạm vi bán kính 2000km từ thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, Đà Nẵng còn là trung điểm của 3 di sản văn hoá thế giới nổi tiếng là Cố đô Huế, Phố cổ Hội An và Thánh địa Mỹ Sơn. Trong phạm vi khu vực và quốc tế, Đà Nẵng là một trong những cửa ngõ quan trọng ra biển của Tây Nguyên và các nước Lào, Campuchia, Thái Lan, Myanma thông qua Hành lang kinh tế Đông Tây (EWEC) với điểm kết thúc là Cảng Tiên Sa. Nằm trên một trong những tuyến đường biển và đường hàng không quốc tế trọng yếu, thành phố Đà Nẵng có một vị trí địa lý đặc biệt thuận lợi cho việc phát triển sôi động và bền vững.

Đà Nẵng còn là cửa ngõ trung chuyển quan trọng cho Lào (quốc gia không giáp biển) và là tuyến đường thay thế cho Thái Lan và Myanmar để tiếp cận Biển Đông. Ngoài ra, Đà Nẵng có

các đường bay trực tiếp đến các trung tâm khu vực khác như Thẩm Quyển, Băng Cốc, Hồng Kông và Singapore.

Đà Nẵng được kết nối tốt với khu vực và cơ sở hạ tầng quan trọng thông qua các hành lang giao thông được thiết lập. Hành lang kinh tế Đông Tây bao gồm một tuyến đường quốc lộ nối liền Lào, Thái Lan và Myanmar đến Đà Nẵng, với Đà Nẵng là cửa ngõ phía đông. Điều này giúp tăng cường kết nối của Đà Nẵng với các nước láng giềng ở khu vực Đông Dương.

Tuyến đường quan trọng nhất ở Việt Nam là Quốc lộ 1 kết nối các thành phố ven biển quan trọng từ Bắc đến Nam của Việt Nam, bao gồm các tỉnh xung quanh Đà Nẵng. Bên cạnh đó, có một đường cao tốc Bắc Nam sẽ chạy song song với Quốc lộ 1, Quốc lộ 14B và đường Hồ Chí Minh chạy dọc biên giới nội địa tới miền Nam Việt Nam, nối Đà Nẵng với các thành phố như Kon Tum, Pleiku, Buôn Mê Thuột.

Mạng lưới đường sắt quốc gia hiện tại chỉ chạy theo hướng Bắc-Nam, kết nối các thành phố lớn ở Việt Nam dọc theo đường bờ biển. Đà Nẵng có tiềm năng phát triển các kết nối đường sắt trong khu vực để tăng cường năng lực logistics và vận tải của mình.

Theo Cục Thống kê Đà Nẵng, dân số trung bình toàn Thành phố năm 2024 ước đạt 1,276 triệu người, tăng 2,47% so với năm 2023. Đà Nẵng tiếp tục là địa phương duy trì tỷ lệ dân số khu vực thành thị cao nhất nước với 87,8%, tương ứng với 1,12 triệu người, tăng 2,67% so với năm 2023 (tương ứng với tăng 30,8 nghìn người).

Khu vực nông thôn của Đà Nẵng có dân số 156 nghìn người, tốc độ tăng dân số chậm hơn khu vực thành thị, năm 2024 là 1,08%. Tỷ số giới tính của dân số năm 2024 có cải thiện nhẹ nhưng không đáng kể so với năm trước, với tỷ lệ 98,27 nam/100 nữ (năm 2023 là 98,26 nam/100 nữ).

Hiện lực lượng lao động từ 15 tuổi trở lên của TP Đà Nẵng năm 2024 ước đạt 661,5 nghìn người, tăng 2,5% so với năm 2023, tương ứng tăng 16 nghìn người. Tỷ lệ lực lượng lao động đã qua đào tạo ước đạt 49,8%, tăng 0,1 điểm phần trăm so với năm 2023 (tỷ lệ lao động đã qua đào tạo năm 2023 là 49,71%).

Lao động từ 15 tuổi trở lên có việc làm năm 2024 ước đạt 648,8 nghìn người, tăng 2,5% so với năm 2023, tương ứng tăng 15,7 nghìn người. Năm 2024, tỷ lệ lao động phi chính thức là 50%, tăng 0,7 điểm phần trăm so với năm 2023.

Đối với thành phố Đà Nẵng, việc tập trung tháo gỡ khó khăn, từng bước xử lý dứt điểm những bất cập tồn tại từ nhiều năm trước, với mục tiêu thực hiện thành công chủ đề năm 2024: “Năm đầy mạnh cải cách hành chính, tăng cường kỷ luật, kỷ cương, tiếp tục khơi thông các nguồn lực đầu tư, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và đảm bảo an sinh xã hội” đã mang lại những kết quả tích cực, hoạt động sản xuất kinh doanh trên địa bàn thành phố có nhiều khởi sắc, nhiều ngành, nhiều lĩnh vực đã tăng trưởng bứt phá; tăng trưởng kinh tế quý sau cao hơn quý trước. Thành phố đã tổ chức thành công nhiều sự kiện quy mô lớn, lĩnh vực du lịch tiếp tục phát huy được thế mạnh; lĩnh vực công nghiệp, xây dựng phục hồi khả quan, thành phố được cộng đồng doanh nghiệp trong và ngoài nước đánh giá là điểm đến đầu tư hấp dẫn và đáng tin cậy.

Doanh thu kinh doanh bất động sản tính cho tiêu dùng đạt 3.019,1 tỷ đồng, giảm 22,8%; dịch vụ hành chính và dịch vụ hỗ trợ đạt 5.224,7 giảm 1,7% so với cùng kỳ. Từ cuối quý 2/2024 đến nay, được sự quan tâm của lãnh đạo thành phố cũng như các sở, ban, ngành trong việc tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, nguồn vốn... thị trường bất động sản đang có dấu hiệu phục hồi, bắt đầu phát sinh nhiều giao dịch thành công.

Nhìn chung, thị trường bất động sản Đà Nẵng đang có những cơ hội phát triển, với sự dịch chuyển tích cực của chung cư và sự tăng trưởng bền vững của đất nền và nhà riêng. Kỳ vọng

trong thời gian tới thị trường bất động sản Đà Nẵng sẽ đón nhận những tín hiệu tích cực, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết về tổ chức chính quyền đô thị và thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Đà Nẵng. Quốc hội cũng đồng ý thành lập khu thương mại tự do Đà Nẵng - mô hình không còn mới với thế giới nhưng lần đầu có ở Việt Nam. Các thông tin tích cực này và tín hiệu khả quan từ lĩnh vực du lịch sẽ làm gia tăng sự quan tâm của nhà đầu tư đối với thị trường bất động sản Đà Nẵng.

(Nguồn: Cục Thống kê - Tình hình kinh tế - xã hội thành phố Đà Nẵng tháng mười và 10 tháng năm 2024).

2. Tình hình công tác định giá đất trên địa bàn:

Sau 10 năm thi hành Luật đất đai 2013, một số quy định về phương pháp định giá đất đã bộc lộ hạn chế, tồn tại. Một số phương pháp xác định giá đất chưa phù hợp với thực tế tại các địa phương. Thông tin thị trường quyền sử dụng đất còn thiếu minh bạch, chưa phù hợp với công tác quản lý nhà nước về giá đất trong bối cảnh chưa hoàn thiện cơ sở dữ liệu về giá đất. Quy định về nội dung, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất có điểm chưa phù hợp, chưa cụ thể dẫn đến có trường hợp một thửa đất áp dụng các phương pháp khác nhau cho các kết quả khác nhau. Các đơn vị tư vấn khác nhau có nhiều lập luận, đề xuất khác nhau làm cho Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khó khăn trong quá trình thẩm định.

Hoạt động kiểm tra, thanh tra, điều tra, xét xử nhiều vụ việc có liên quan đến vi phạm về đất đai. Đồng thời, những quy định của pháp luật có liên quan khá phức tạp, chồng chéo mâu thuẫn, khó hiểu, một số những quy định mới ban hành chưa đủ để áp dụng, giải quyết những hồ sơ tồn đọng, đang gặp vướng mắc, đặc biệt trong thời gian qua đã có nhiều vụ việc mà các sở, ngành chuyên môn đã có những giải trình đảm bảo có cơ sở pháp lý nhưng không được các cơ quan bảo vệ pháp luật ghi nhận, dẫn đến tình trạng một bộ phận không nhỏ cán bộ có tâm lý e ngại, dùn dẩy trách nhiệm, không dám mạnh dạn tham mưu, đề xuất tháo gỡ vướng mắc về pháp lý đối với các dự án.

Trên địa bàn Thành phố còn nhiều dự án mà thủ tục pháp lý kéo dài qua nhiều năm, phát sinh những mâu thuẫn, bất cập liên quan đến những quy định của pháp luật của các thời kỳ, dẫn đến việc chưa giải quyết xong nghĩa vụ tài chính về đất đai, gây nhiều hệ lụy, ảnh hưởng nhiều mặt đến sự phát triển đô thị trên địa bàn, ảnh hưởng lớn đến nguồn thu ngân sách, quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư và người dân liên quan.

Xuất phát từ sự chậm trễ trong việc xác định giá đất kéo theo sự chậm trễ trong hoàn thiện pháp lý nhà đất là một trong những nguyên nhân dẫn đến sự bức xúc của người dân, doanh nghiệp có nguy cơ tạo ra những điểm nóng về an ninh trật tự trên địa bàn Thành phố.

Xuất hiện tâm lý mất niềm tin từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước, của người dân, làm giảm việc sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai trong đầu tư phát triển.

Sự bế tắc trong công tác trình và thẩm định giá đất, cụ thể đã trở thành điểm nghẽn trong quá trình phát triển kinh tế xã hội của Thành phố nói chung cũng như quá trình phát triển đô thị trên địa bàn Thành phố nói riêng, đến nay còn nhiều dự án bất động sản trên địa bàn Thành phố đang trong tình trạng đóng băng hoặc tạm dừng thủ tục pháp lý tiếp theo do công tác trình và thẩm định giá đất bị chậm trễ, kéo dài. Hệ lụy là các dự án đã không thể triển khai tiếp theo đúng kế hoạch, diện mạo đô thị kém tươi sáng, các nhà đầu tư bất động sản gặp nhiều khó khăn do không thể đưa nguồn hàng ra thị trường để hoàn vốn đầu tư, dẫn đến khả năng mất cân đối nguồn tài chính.

3. Tình hình thực tế áp dụng các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư trong công tác định giá đất:

Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Khi tính toán tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư thì Thời gian bán hàng; Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; Tỷ lệ bán hàng; Tỷ lệ lấp đầy; Tỷ lệ diện tích sàn thương phẩm / diện tích sàn xây dựng; 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 ảnh hưởng rất lớn đến kết quả tính toán.

Nhiều dự án bất động sản trong thời gian qua kéo dài nhiều năm, phải gia hạn giấy chứng nhận đầu tư.

Vì vậy cần phải có những quy định thống nhất áp dụng trên cùng địa bàn, đảm bảo công bằng trong tính toán giá đất giữa các loại hình kinh doanh khác nhau với những quy mô khác nhau.

IV. Phương pháp luận và trình tự thực hiện

1. Phương pháp luận

Để thực hiện nhiệm vụ Tư vấn xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư theo yêu cầu và đúng tiến độ, Đơn vị tư vấn áp dụng các phương pháp, cách thức, trình tự và thủ tục theo các quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể như sau:

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, các Nghị định quy định về giá đất, quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:
+ Theo nội dung điểm đ Khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP có quy định về trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư:

"Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư.

... 2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

... đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế 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 để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ 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 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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế 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 để xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định."

...3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

...đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các 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 hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân 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.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với 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 chi phí 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 xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế 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 đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

- Căn cứ quy định..., trên cơ sở yêu cầu của nhiệm vụ tư vấn, đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập thông tin từ các nguồn theo quy định, áp dụng các phương pháp nghiên cứu và mô hình tính toán cần thiết để xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư phù hợp với tình hình thực tế tại thành phố Đà Nẵng.

2. Trình tự xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư và xác định các yếu tố ảnh hưởng giá đất:

Việc xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư được thực hiện qua các bước như sau:

- **Bước 1.** Xác định các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư (cần khảo sát); Xác định nhóm đối tượng khảo sát.

- **Bước 2.** Xây dựng Bộ Phiếu khảo sát (xây dựng bảng hỏi)

+ Xây dựng nội dung các chỉ tiêu khảo sát (các câu hỏi của bảng hỏi);

+ Xây dựng các mức chỉ tiêu theo nội dung khảo sát;

+ Xây dựng phiếu khảo sát dạng câu hỏi mở để thực hiện khảo sát ý kiến từ các đối tượng

- **Bước 3.** Thực hiện điều tra, khảo sát thu thập thông tin

a) Khảo sát, thu thập thông tin các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư từ các đối tượng cần khảo sát.

+ Thực hiện khảo sát, thu thập thông tin từ các đối tượng thông qua Bộ phiếu khảo sát;

+ Kiểm tra, rà soát và xử lý phiếu khảo sát; Đánh giá kết quả khảo sát thu thập thông tin;

0052
SNG
S PH
ĐINH
VỤ TÀI
MÔI TR
U - T

b) Khảo sát, thu thập thông tin về các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư đã áp dụng khi thực hiện định giá đất của một số dự án tại thành phố Đà Nẵng

c) Khảo sát, thu thập thông tin về các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư đang quy định áp dụng tại một số địa phương khác

- **Bước 4.** Xử lý số liệu; Tổng hợp thông tin; Phân tích thông tin;

+ Tổng hợp các kết quả phân tích số liệu khảo sát;

+ Tổng hợp kết quả số liệu các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư trong định giá đất một số dự án tại thành phố Đà Nẵng

+ Tổng hợp số liệu về các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư quy định áp dụng tại một số địa phương khác

- **Bước 5.** Xây dựng các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư. Dự thảo nội dung quy định áp dụng (nếu có)

+ Đánh giá kết quả khảo sát thu thập thông tin;

+ Xây dựng các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư;

+ Dự thảo nội dung quy định áp dụng (nếu có)

V. Nội dung xây dựng các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư

Sau khi ký kết hợp đồng, tư vấn đã triển khai các bước công việc cụ thể bao gồm:

Hệ thống lại các cơ sở pháp lý để xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư; Tiến hành xây dựng bộ phiếu khảo sát, chọn đối tượng khảo sát; thu thập một số Quyết định chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư của các dự án trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo các loại hình kinh doanh; Thu thập toàn bộ dữ liệu liên quan đến công tác định giá đất cụ thể trên địa bàn từ năm 2017 đến nay đã được Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố thông qua và được UBND Thành phố phê duyệt; Tham khảo quy định của các địa phương trên cả nước; Lấy ý kiến của các chuyên gia;

1. Những căn cứ để đề xuất nội dung xây dựng thông số tính toán theo phương pháp thặng dư:

- Kết quả Khảo sát, thu thập thông tin về các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư đã áp dụng khi thực hiện định giá đất của một số dự án tại thành phố Đà Nẵng

- Kết quả Khảo sát, thu thập thông tin về các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư đang quy định áp dụng tại một số tỉnh/thành phố khác;

- Kết quả thu thập một số Quyết định chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư của các dự án trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo các loại hình kinh doanh do Sở Kế hoạch và đầu tư cung cấp;

- Kết quả khảo sát các tổ chức cá nhân thông qua các bộ phiếu điều tra xã hội;

STT	Đối tượng điều tra	Số lượng phiếu khảo sát về pp thặng dư
1	Khảo sát từ các hồ sơ đã ký HĐ với Sở TNMT	40
1	Dự án khách sạn	4
2	Dự án hỗn hợp, đa mục đích	13
3	Dự án phân lô, bán nền và nhà ở thấp tầng	3
4	Dự án văn phòng thương mại	17
5	Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn	3

STT	Đối tượng điều tra	Số lượng phiếu khảo sát về pp thặng dư
II	Các Giấy CN đầu tư thu thập từ sở KH và đầu tư	16
III	Khảo sát từ các Tỉnh Thành	26
IV	Khảo sát phiếu từ các tổ chức khác	4
	Tổng cộng	86

(Căn cứ và kết quả đề xuất như phụ lục đính kèm)

VI. Kết quả thực hiện nhiệm vụ tư vấn:

Dự thảo Bản 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 trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và Báo cáo thuyết minh xây dựng Bản Quy định và Bộ phiếu khảo sát số liệu điều tra.

Trên cơ sở Dự thảo và báo cáo thuyết minh, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, lấy ý kiến các Sở, ngành có liên quan để thảo luận, xem xét và tham mưu, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định để áp dụng trong tính toán xác định giá đất.

VII. Phụ lục kèm theo báo cáo thuyết minh

- Phụ lục: Cơ sở đề xuất các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư

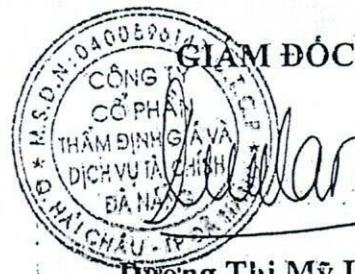
Trên đây là kết quả thực hiện khảo sát, tổng hợp, phân tích và tính toán xây dựng các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư. Công ty kính báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để chủ trì, lấy ý kiến các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành quy định để áp dụng trong tính toán xác định giá đất.

(Báo cáo này thay thế một phần cho báo cáo thuyết minh số 497/BC-DVFSC ngày 24/12/2024)

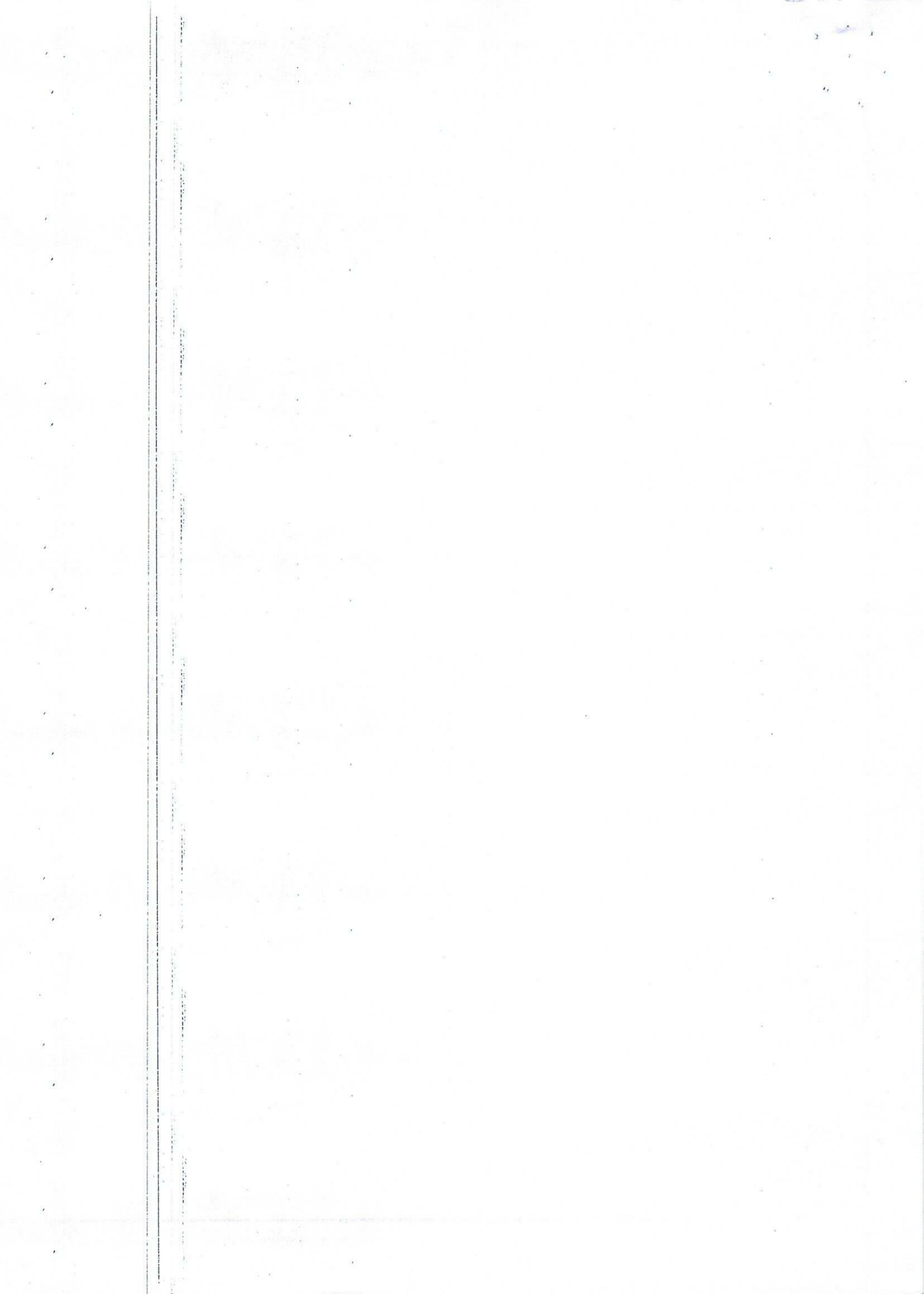
Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT



Dương Thị Mỹ Lạng

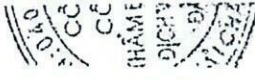




PHỤ LỤC: CƠ SỞ ĐỀ XUẤT CÁC THÔNG SỐ TÍNH TOÁN THEO PHƯƠNG PHÁP THẠNG DƯ

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
I	Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau:	
I	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 có quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng 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.	<p>Theo quy định tại điểm d, khoản 2 và điểm d, khoản 3, điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.</p> <p>“Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ 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 các văn bản đầu tư 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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế 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 để xuất đề Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”</p> <p>... “Đối với 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 chi phí 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 xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế 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 để xuất đề Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
2	<p>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 chỉ quy định thời gian xây dựng, mà không quy định tiến độ xây dựng từng năm, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì:</p>	<p>định giá đất căn cứ số liệu thực tế 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 đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định."</p>
a)	<p>Tiến độ xây dựng (%) được phân bổ đều trên thời gian xây dựng công trình tương ứng.</p> $\frac{\text{Tiến độ xây dựng của năm thứ } i}{\text{Tiến độ xây dựng của năm thứ } i} = \frac{100\%}{\text{Tổng thời gian xây dựng (tháng)}} \times \text{Số tháng xây dựng của năm thứ } i$	<p>(1) Căn cứ một số hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng đã thực hiện theo phương án tiến độ xây dựng phân bổ đều cho các năm, như:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Khu phức hợp thương mại, dịch vụ cao tầng, phường Bình Hiên, quận Hải Châu để thực hiện dự án vườn Tượng Apec mở rộng (quận Hải Châu), diện tích 3.000 m²: thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng: năm 1: 50%, năm 2: 50% + Khu đô thị xanh Bà Trâm Lakeside (quận Liên Chiểu), diện tích 460.190 m²: thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng: năm 1: 50%, năm 2: 50% + Khu đất A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông (quận Sơn Trà), diện tích 1.608 m²: thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng: năm 1: 50%, năm 2: 50% + Đồng Nò mở rộng (quận Ngũ Hành Sơn), diện tích 771.200 m²: thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng: năm 1: 50%, năm 2: 50% + Khu đất có ký hiệu A3-2 thuộc Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ (huyện Hòa Vang), diện tích 20.855 m²: thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng: năm 1: 50%, năm 2: 50% <p>(2) Tham khảo quy định về tiến độ xây dựng hiện hành, nhiều địa phương quy định tiến độ xây dựng phân bổ đều cho các năm, như:</p> <p>+ Khánh Hòa (Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024):</p>



STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>Theo khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 4: "<u>Tiến độ xây dựng chia đều cho thời gian xây dựng</u>"</p> <p>+ Huế (Quyết định số 83/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024):</p> <p>Theo khoản 1, điều 4: "<u>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 chỉ có tổng tiến độ xây dựng nhưng chưa chi tiết thì tiến độ xây dựng được phân bổ đều trên thời gian xây dựng công trình tương ứng</u>"</p> <p>+ Hà Nội (Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/09/2024):</p> <p>Theo điều 1 của Phụ lục kèm theo QĐ số 55:</p> <p>"<u>Diện tích sàn dưới 50.000m²: tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%.</u></p> <p><u>Diện tích sàn từ 50.000m² đến dưới 200.000m²:</u></p> <p><u>tiến độ xây dựng năm 1: 35%; năm 2: 35%; năm 3: 30%</u></p> <p><u>Diện tích sàn trên 200.000m²: tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</u></p> <p>(3) Một số Dự án có thời gian xây dựng không tròn năm mà tính theo tháng.</p> <p>⇒ Từ (1) và (2) và (3), Tư vấn đề xuất "<u>Tiến độ xây dựng (%) được phân bổ đều trên thời gian xây dựng công trình tương ứng.</u></p> <p>Tiến độ xây dựng của = 100% Số tháng xây dựng của năm</p> <p>năm thứ i (%) x dựng của năm thứ i</p> <p>Tổng thời gian xây dựng (tháng)</p>
b)	Thời gian bán hàng (năm): bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của Dự án, thời gian bán hàng bằng thời gian xây dựng.	(1) Căn cứ một số hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng đã thực hiện theo phương án bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của Dự án, thời gian bán hàng bằng thời gian xây dựng, như: <p>+ Khu Chung cư cao tầng, văn phòng thương mại và nhà ở Tuyên Sơn (quận Hải Châu), diện tích 18.296 m². Thời gian xây dựng là 2 năm; thời gian bán hàng là 2 năm</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>+ Khu F thuộc Khu phức hợp đô thị thương mại cao tầng Phương Trang (quận Liên Chiểu), diện tích 104.844 m²: Thời gian xây dựng là 2 năm; thời gian bán hàng là 2 năm</p> <p>+ Phân khu quy hoạch số 1 khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire, Phía Tây đường Trường Sa (quận Ngũ Hành Sơn), diện tích 300.717 m²: Thời gian xây dựng là 3 năm; thời gian bán hàng là 3 năm</p> <p>(2) Tham khảo quy định về thời gian bán hàng của một số địa phương, như:</p> <p>+ Cao Bằng (Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024): Theo điểm a, khoản 5, điều 4: <i>“Dự án dưới 5 ha: thời gian xây dựng là 2 năm; thời gian bán hàng là 2 năm - Dự án từ 5ha đến dưới 10ha: thời gian xây dựng là 3 năm; thời gian bán hàng là 3 năm Dự án từ 10ha đến dưới 20ha: thời gian xây dựng từ 3-4 năm; thời gian bán hàng là 4 năm</i> <i>Dự án trên 20ha: thời gian xây dựng từ 4-5 năm; thời gian bán hàng là 5 năm”</i></p> <p>+ Bình Dương (Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 02/8/2024) Theo điều I của Phụ lục I: <i>“Dự án có quy mô dưới 500 căn hộ: thời gian xây dựng 2 năm; thời gian bán hàng 2 năm</i> <i>Dự án có quy mô từ 500 căn hộ đến 1000 căn hộ: thời gian xây dựng 3 năm; thời gian bán hàng 3 năm</i> <i>Dự án có quy mô trên 1000 căn hộ: thời gian xây dựng 3 năm; thời gian bán hàng 3 năm”</i></p> <p>+ Đồng Nai (Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024): Theo Phụ lục III: <i>“Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m²: thời gian xây dựng 2 năm; thời gian bán hàng 2 năm</i></p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²: thời gian xây dựng 3 năm; thời gian bán hàng 3 năm</p> <p>Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²: thời gian xây dựng 4 năm; thời gian bán hàng 4 năm</p> <p>Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m²: thời gian xây dựng 5 năm; thời gian bán hàng 5 năm”</p> <p>=> Từ (1) và (2), Tư vấn đề xuất “Thời gian bán hàng (năm): bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của Dự án, thời gian bán hàng bằng thời gian xây dựng.”</p>
c)	Tỷ lệ bán hàng (%) tương ứng với tiến độ xây dựng (%).	<p>- Căn cứ một số hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng đã thực hiện theo phương án tỷ lệ bán hàng tương ứng với tiến độ xây dựng, như:</p> <p>+ Khu Chung cư cao tầng, văn phòng thương mại và nhà ở Tuyên Sơn (quận Hải Châu), diện tích 18.296 m²: tiến độ xây dựng: năm 1: 50%, năm 2: 50% và tỷ lệ bán hàng tương ứng: năm 1: 50%, năm 2: 50%</p> <p>+ Khu F thuộc Khu phức hợp đô thị thương mại cao tầng Phương Trang (quận Liên Chiểu), diện tích 104.844 m²: tiến độ xây dựng: năm 1: 50%, năm 2: 50% và tỷ lệ bán hàng tương ứng: năm 1: 50%, năm 2: 50%</p> <p>+ Phân khu quy hoạch số 1 khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire, Phú Tây đường Trường Sa (quận Ngũ Hành Sơn), diện tích 300.717 m²: tiến độ xây dựng: năm 1: 30%, năm 2: 40%, năm 3: 30% và tỷ lệ bán hàng tương ứng: năm 1: 30%, năm 2: 40%, năm 3: 30%</p> <p>Do đó, Tư vấn đề xuất “Tỷ lệ bán hàng (%) tương ứng với tiến độ xây dựng (%)”</p>
đ)	Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: + Trường hợp thời gian xây dựng <= 1 năm: bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ hai của Dự án.	<p>- Căn cứ một số hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng đã thực hiện, như:</p> <p>+ Khu đất xây dựng Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec Đà Nẵng (quận Hải Châu), diện tích 15.122 m²: thời gian xây dựng 1 năm, bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ hai của Dự án</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
	<p>+ Trường hợp thời gian xây dựng > 1 năm: bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ ba của Dự án.</p>	<p>+ Khu đất A1-12 thuộc Khu C - Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ (quận Cẩm Lệ), diện tích 4.112 m²: thời gian xây dựng 1 năm, bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ hai của Dự án</p> <p>+ Khu đất Dự án Công viên phần mềm số 2 (giai đoạn 1) (quận Hải Châu), diện tích 29.090 m²: thời gian xây dựng 2 năm, bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ ba của Dự án</p> <p>+ Khu đất có ký hiệu A3-2 thuộc Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ (huyện Hòa Vang), diện tích 20.855 m²: thời gian xây dựng 2 năm, bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ ba của Dự án</p> <p>+ Khu đất ký hiệu A1.2.1 thuộc vệt trục đường từ cầu sông Hàn ra biển Phạm Văn Đồng (quận Sơn Trà), diện tích 9.754 m²: thời gian xây dựng 2 năm, bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ ba của Dự án.</p> <p>Do đó, Tư vấn đề xuất: “Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: + Trường hợp thời gian xây dựng ≤ 1 năm: bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ hai của Dự án. + Trường hợp thời gian xây dựng > 1 năm: bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ ba của Dự án”</p>
e)	<p>Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.</p>	<p>(1) Các hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng Tư vấn đã thực hiện đều xác định thời gian cho thuê/khai thác theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.</p> <p>(2) Tham khảo quy định của một số địa phương, như: + Cao Bằng (Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024): Theo điểm b, khoản 5, điều 4: “<u>Thời gian bán hàng đối với sản thương mại dịch vụ được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.</u>”</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
f	Tỷ lệ lấp đầy	<p>+ Huế (Quyết định số 83/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024): Theo khoản b, điều 3: “<u>Đối với các dự án thương mại dịch vụ (khách sạn, cho thuê văn phòng, du lịch nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại), dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Thời gian kinh doanh từ thời điểm bắt đầu kinh doanh cho đến khi kết thúc dự án.</u>”</p> <p>+ Đồng Nai (Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024): Theo điều II, Phụ lục IV: “<u>2. 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.</u>”</p> <p>=> Từ (1) và (2), Tư vấn đề xuất “Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.”</p>
f1	<p>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 trong giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt):</p> <p>- <u>Đối với địa bàn quận Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.</u></p> <p>- <u>Đối với địa bàn quận Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho</u></p>	<p>(1) Căn cứ một số hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng đã thực hiện, như:</p> <p>+ Khu đất ký hiệu A1.2.1 thuộc vệt trục đường từ cầu sông Hàn ra biển Phạm Văn Đồng (quận Sơn Trà): tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là <u>50%</u>, các năm tiếp theo tăng <u>5%/năm</u> cho đến khi đạt mức tối đa là <u>90%</u></p> <p>+ Khu Chung cư cao tầng, văn phòng thương mại và nhà ở Tuyền Sơn (quận Hải Châu): tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là <u>50%</u>, các năm tiếp theo tăng <u>5%/năm</u> cho đến khi đạt mức tối đa là <u>90%</u></p> <p>+ Phần diện tích đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch tiết của dự án Khu Biệt thự và Khách sạn Biển Đông Phương (quận Ngũ Hành Sơn): tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là <u>40%</u>, các năm tiếp theo tăng <u>5%/năm</u> cho đến khi đạt mức tối đa là <u>90%</u>.</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
	<p>đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.</p> <p>- Đối với địa bàn huyện Hòa Vang: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 35%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 85% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.</p>	<p>+ Khu đất ký hiệu A8 thuộc khu E mở rộng – KDC Nam cầu Cẩm Lệ (quận Cẩm Lệ): tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90%</p> <p>+ Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside (quận Liên Chiểu): tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90%.</p> <p>(2) Tham khảo các Báo cáo nghiên cứu thị trường bất động sản Việt Nam quý 2 năm 2023 của Colliers thì tỷ lệ lấp đầy sàn văn phòng, thương mại cho thuê của các tòa nhà tại Đà Nẵng như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Indochina Riverside Tower (quận Hải Châu): 83% + Hilton Bach Dang (quận Hải Châu): 80% + One Opera (quận Hải Châu): 98% + Vinh Trung Plaza (quận Thanh Khê): 95% + Thành Lợi Buiding (quận Thanh Khê): 81% + Danabook (quận Hải Châu): 93% + Tòa nhà SPT (quận Sơn Trà): 98% <p>=> Tỷ lệ lấp đầy ổn định bình quân tại các quận Hải Châu, Thanh Khê và Sơn Trà là 90%</p> <p>(3) Tham khảo quy định của một số địa phương, như:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Huế (Quyết định số 83/2024/QĐ-UBND ngày 06/11/2024): Theo điểm a, khoản 2, điều 3: <ul style="list-style-type: none"> “a) Đối với tỷ lệ lấp đầy đất thương mại dịch vụ: <ul style="list-style-type: none"> - Đối với khu đất được cho thuê để kinh doanh thương mại (trung tâm thương mại, văn phòng); khu đất thực hiện dự án khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng có quy mô dưới 50 ha: <ul style="list-style-type: none"> + Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm kinh doanh đầu tiên: 40%.

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>+ Tỷ lệ lấp đầy hiệu quả tối thiểu bình quân qua các năm kinh doanh của dự án: 80%.</p> <p>- Tỷ lệ lấp đầy đối với khu đất cho thuê để thực hiện dự án dịch vụ (khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng) có quy mô từ 50 ha trở lên:</p> <ul style="list-style-type: none">+ Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm kinh doanh đầu tiên là 20%.+ Tỷ lệ lấp đầy hiệu quả tối thiểu bình quân qua các năm kinh doanh của dự án: 60%.” <p>* Bắc Ninh (Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 11/9/2024): Theo khoản 1, điều 5:</p> <p>“a) Đối với trường hợp cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, nhà xưởng, kho bãi, dịch vụ tăng hầm, bãi đỗ xe, thể thao và các loại hình dịch vụ thương mại khác không bao gồm các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này.</p> <p>- Đối với địa bàn các phường: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.</p> <p>- Đối với địa bàn các xã, thị trấn: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 6%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.”</p> <p>* Bắc Giang (Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30/8/2024): Theo điểm c, khoản 3, điều 3:</p> <p>“c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy của diện tích kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được quy định như sau:</p> <p>Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy năm đầu phát sinh doanh thu: địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên bắt đầu phát sinh doanh thu là 50% cho đến tối đa 80%; Khu vực còn lại bắt đầu phát sinh doanh thu là 30% đến tối đa 70%. Tỷ lệ lấp đầy tăng 10%/năm đối với các dự án thuộc địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên; tăng 5%/năm đối với các khu vực còn</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>lại, cho đến khi đạt mức tối đa thì giữ tỷ lệ ổn định này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.</p> <p>Tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ trông giữ xe đối với bãi đỗ xe được quy hoạch gửi xe theo lượt: địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên 03 lượt/ngày đêm; các khu vực còn lại 02 lượt/ngày đêm.</p> <p>Tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ trông giữ xe đối với bãi đỗ xe được quy hoạch gửi xe theo tháng: địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên bắt đầu phát sinh doanh thu là 50% cho đến tối đa 90%; Khu vực thuộc các thị trấn thuộc các huyện bắt đầu phát sinh doanh thu là 40% đến tối đa 80%; Khu vực còn lại bắt đầu phát sinh doanh thu là 30% đến tối đa 70%.”</p> <p>⇒ Từ (1), (2) và (3), Từ vắn đề xuất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đối với địa bàn quận Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sân kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án. - Đối với địa bàn quận Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu: tỷ lệ lấp đầy diện tích sân kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án. - Riêng đối với địa bàn huyện Hòa Vang, do ở vị trí xa trung tâm thành phố, khu vực dân cư thưa thớt, có vị trí kém thuận lợi hơn so với các quận còn lại nên Tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy diện tích sân kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 35%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 85% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.
12	b) Tỷ lệ lấp đầy cho mục đích khách sạn dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:	<ul style="list-style-type: none"> - Tham khảo một số hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng đã thực hiện, như:

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thẳng dư	Cơ sở đề xuất
	<p>- Khách sạn 5 sao (Gồm Khách sạn nghỉ dưỡng - resort): Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 60%</p> <p>- Khách sạn 4 sao (Gồm Khách sạn nghỉ dưỡng - resort): Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 55%</p> <p>- Khách sạn từ 1-3 sao: Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 25%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 40%</p>	<p>+ Lô đất A1 thuộc khu đất có ký hiệu A3.2 góc đường Võ Nguyên Giáp - Võ Văn Kiệt (quận Sơn Trà), thời điểm định giá đất tháng 3/2020: tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt mức tối đa là 75%.</p> <p>+ Khu phức hợp thương mại, dịch vụ cao tầng, phường Bình Hiên, quận Hải Châu để thực hiện dự án vườn Tượng Apec mở rộng, thời điểm định giá đất tháng 1/2020: tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt mức tối đa là 75%.</p> <p>+ Khu đất A9 mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông (quận Sơn Trà), thời điểm định giá đất tháng 5/2023: tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt mức tối đa là 63%.</p> <p>Tuy nhiên, các hồ sơ định giá đất này đa số căn cứ tỷ lệ lấp đầy chung của cả nước và tại thời điểm thực hiện định giá đất các Tư vấn không có số liệu về tỷ lệ lấp đầy của riêng thành phố Đà Nẵng.</p> <p>* Căn cứ Công văn số 73/SDL-QLCSLT ngày 13/01/2025 của Sở Du lịch thành phố Đà Nẵng về việc hỗ trợ cung cấp công suất buồng phòng của các loại hình khách sạn, resort trong năm 2023, 2024: công suất bình quân chung của các loại hình khách sạn như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Khách sạn 5 sao (gồm khách sạn nghỉ dưỡng - resort): năm 2023 đạt 58%; năm 2024 đạt 59% - Khách sạn 4 sao (gồm khách sạn nghỉ dưỡng - resort): năm 2023 đạt 49%; năm 2024 đạt 54% - Khách sạn 3 sao: năm 2023 đạt 30%; năm 2024 đạt 37% - Khách sạn 1-2 sao: năm 2023 đạt 25-30%; năm 2024 đạt 30-35% <p>Trên cơ sở số liệu do Sở Du lịch thành phố cung cấp, Tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy (có đề xuất làm tròn chẵn tỷ lệ) cho mục đích khách sạn dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng như sau:</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>+ Khách sạn 5 sao (Gồm Khách sạn nghỉ dưỡng - resort): Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 60%</p> <p>+ Khách sạn 4 sao (Gồm Khách sạn nghỉ dưỡng - resort): Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 40%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 55%</p> <p>+ Khách sạn từ 1-3 sao: Tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đưa vào khai thác là 25%, mỗi năm tiếp theo tăng 5% cho đến khi đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 40%</p>
f3	<p>Đối với trường hợp kinh doanh cho thuê kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ thông tin: tỷ lệ lấp đầy diện tích sản kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.</p>	<p>(1) Tham khảo tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp Đà Nẵng được đăng tải trên website https://dhpiza.danang.gov.vn/:</p> <p>+ Khu công nghiệp Hòa Khánh: Tổng diện tích: 394 ha, trong đó có 303,93 ha đất công nghiệp có thể cho thuê Tỷ lệ lấp đầy: 100%</p> <p>+ Khu công nghiệp Đà Nẵng: Tổng diện tích: 50,1 ha, trong đó có 41.87 ha đất công nghiệp có thể cho thuê Tỷ lệ lấp đầy: 100%</p> <p>+ Khu công nghiệp Hòa Khánh mở rộng: Tổng diện tích: 132,6 ha. Trong đó có 107,4 ha đất công nghiệp có thể cho thuê Tỷ lệ lấp đầy: 93,44%</p> <p>+ Khu công nghiệp Dịch vụ thủy sản Đà Nẵng: Tổng diện tích đất theo quy hoạch: 50,63ha Diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê: 45,72 ha Tỷ lệ lấp đầy: 100%</p> <p>+ Khu công nghiệp Hòa Cầm: Tổng diện tích: 149,84 ha, trong đó có 107,07 ha đất công nghiệp có thể cho thuê.</p>



STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>Tỷ lệ lấp đầy: 88,33%</p> <p>+ Khu công nghiệp Liên Chiểu:</p> <p>Tổng diện tích: 289,35 ha. Trong đó có 201,16 ha đất công nghiệp có thể cho thuê.</p> <p>Tỷ lệ lấp đầy: 57,57%</p> <p>=> Tỷ lệ lấp đầy ổn định bình quân của 6 khu công nghiệp là 90%</p> <p>(2) Tham khảo quy định của một số địa phương, như:</p> <p>* Đồng Nai (Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024):</p> <p>Theo Phụ lục V: Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp”</p> <p>“3. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê):</p> <p>a) Đối với trường hợp chi 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%.</p> <p>b) Đối với trường hợp 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%.”</p> <p>* Lạng Sơn (Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024):</p> <p>“c) Đối với trường hợp kinh doanh cho thuê kho xưởng, bến bãi, khu chế xuất, khu trung chuyển, khu phi thuế quan, khu cửa khẩu, hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu phi thuế quan, khu cửa khẩu, hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp:</p> <p>Đối với các phường của thành phố Lạng Sơn và thị trấn của các huyện, khu chế xuất, khu trung chuyển, khu phi thuế quan, khu cửa khẩu, hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.</p> ”

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>Đối với các xã: tỷ lệ lấp đầy diện tích sản kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.”</p> <p>=> Từ (1) và (2), Từ vắn đề xuất: Đối với trường hợp kinh doanh cho thuê kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp: tỷ lệ lấp đầy diện tích sản kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.</p>
g	<p>Đối với các loại hình dịch vụ kinh doanh, cho thuê khác: căn cứ tình hình thực tế tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể tỷ lệ lấp đầy diện tích sản kinh doanh trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.</p>	<p>Theo quy định tại điểm d, khoản 2, điều 6 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP:</p> <p>“đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.</p> <p>Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế 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 để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.</p> <p>Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ 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 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 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc cùng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
III	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 đủ các chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì thực hiện như sau:	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 đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định."
1	Đối với các dự án khu đô thị, dự án phân lô bán nền, nhà ở thấp tầng và dự án hỗn hợp, đa mục đích (Nhà ở thấp tầng, cao tầng, thương mại,...):	
a	Thời gian xây dựng (năm) và tiến độ xây dựng (%) - Dự án có quy mô dưới 5 ha: Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50% - Dự án có quy mô từ 5 ha đến 20 ha: Thời gian xây dựng 3 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%. - Dự án có quy mô trên 20 ha: Thời gian xây dựng 4 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%	(1) Tham khảo Quyết định chủ trương đầu tư của một số dự án tại thành phố Đà Nẵng: + Dự án Khu dân cư 223 Trường Chinh (Quyết định số 3607/QĐ-UBND ngày 16/08/2019): Quy mô dự án: 8.418 m ² = 0,8418 ha Tiến độ thực hiện dự án: từ tháng 7/2019 đến tháng 7/2021 => 2 năm + Dự án Khu dân cư Khu công nghiệp Hòa Khánh mở rộng (Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 22/3/2018): Quy mô dự án: 118.749,4 m ² = 11,8749 ha Thời gian xây dựng: từ tháng 01/2016 đến tháng 01/2019 => 3 năm + Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu đô thị mới Thuận Phước - Đà Nẵng: Quy mô dự án: 976.533 m ² = 97,6533 ha

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng = 4 năm</p> <p>- Căn cứ một số hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng đã thực hiện, như:</p> <p>+ Khu đất phía Đông đường Trần Đăng Ninh (Le Pavillon):</p> <p>Quy mô dự án: 19.367 m² = 1,9367 ha</p> <p>Thời gian xây dựng: 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>+ Khu đô thị sinh thái Hòa Xuân</p> <p>Quy mô Diện tích đất phân lô: 1.889.147 m² = 188,9147 ha</p> <p>Thời gian xây dựng: 4 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>(2) Tham khảo quy định của một số địa phương, như:</p> <p>* Hà Nội (Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/09/2024):</p> <p>Theo quy định tại mục 2 của Phụ lục kèm theo QĐ số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/09/2024:</p> <p>"2. Áp dụng với Dự án hỗn hợp (Nhà ở thấp tầng, cao tầng, thương mại, ...) và Dự án nhà ở thấp tầng</p> <p>+ Dự án có quy mô dưới 5 ha:</p> <p>Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>+ Dự án có quy mô từ 5 ha đến dưới 20 ha:</p> <p>Thời gian xây dựng 3 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 35%; năm 2: 35%; năm 3: 30%.</p> <p>+ Dự án có quy mô trên 20 ha:</p> <p>Thời gian xây dựng 4 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%"</p> <p>* Ninh Bình (Quyết định số 94/2024/QĐ-UBND ngày 18/11/2024):</p> <p>Theo điểm a, khoản 2, điều 4:</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>“Đối với trường hợp thửa đất, khu đất thực hiện dự án xây dựng khu dân cư, khu đô thị:</p> <p>+ Dự án có quy mô dưới 5 ha: Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 1 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 100% Thời gian xây dựng nhà ở, công trình trên đất: 1 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 100%</p> <p>+ Dự án có quy mô từ 5 ha đến dưới 10 ha: Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 1 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 100% Thời gian xây dựng nhà ở, công trình trên đất: 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>+ Dự án có quy mô từ 10 ha đến dưới 30ha: Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50% Thời gian xây dựng nhà ở, công trình trên đất: 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>+ Dự án có quy mô từ 30ha trở lên: Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>Thời gian xây dựng nhà ở, công trình trên đất: 3 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 30%; năm 2: 30%; năm 3: 40%.</p> <p>=> Từ (1) và (2), Từ vấn đề xuất như sau: Thời gian xây dựng (năm) và tiến độ xây dựng (%)</p> <p>- Dự án có quy mô dưới 5 ha: Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>- Dự án có quy mô từ 5 ha đến 20 ha: Thời gian xây dựng 3 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%.</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
b	<p>Thời gian bán hàng (năm), thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác</p> <p>- Dự án có quy mô dưới 5 ha: Thời gian bán hàng 2 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>- Dự án có quy mô từ 5 ha đến 20 ha: Thời gian bán hàng 3 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>- Dự án có quy mô trên 20 ha: Thời gian bán hàng 4 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p>	<p>- Dự án có quy mô trên 20 ha: Thời gian xây dựng 4 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>(1) Căn cứ một số hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng đã thực hiện, như: + Khu đất phía Đông đường Trần Đăng Ninh (Le Pavillon): Quy mô dự án: 19.367 m² = 1,9367 ha Thời gian bán hàng 2 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50% + Khu E Phương Trang: Quy mô dự án: 145.267 m² = 14,5267 ha Thời gian bán hàng 3 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 33,33%; năm 2: 33,33%; năm 3: 33,34% + Khu đô thị sinh thái Hòa Xuân Quy mô Diện tích đất phân lô: 1.889.147 m² = 188,9147 ha Thời gian bán hàng 4 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>(2) Tham khảo quy định của một số địa phương, như: * Cao Bằng (Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024): Theo điểm a, khoản 5, điều 4: “Dự án dưới 5 ha: thời gian bán hàng là 2 năm; tỷ lệ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50% Dự án từ 5ha đến dưới 10ha: thời gian bán hàng là 3 năm; tỷ lệ bán hàng năm 1: 35%; năm 2: 35%; năm 3: 30%</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>Dự án từ 10ha đến dưới 20ha; thời gian bán hàng là 4 năm; ; tỷ lệ bán hàng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>Dự án trên 20ha: thời gian xây dựng từ 4-5 năm; thời gian bán hàng là 5 năm; tỷ lệ bán hàng năm 1: 20%; năm 2: 20%; năm 3: 20%; năm 4: 20%; năm 5: 20%”</p> <p>* Lạng Sơn (Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024):</p> <p>Theo điểm a, khoản 5, điều 4:</p> <p>“a) Đối với dự án sử dụng đất để xây dựng khu đô thị, khu nhà ở, biệt thự, đất ở liền kề</p> <p>Dự án dưới 10 ha: thời gian bán hàng là 2 năm; tỷ lệ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>Dự án từ 10ha đến dưới 20ha: thời gian bán hàng là 3 năm; tỷ lệ bán hàng năm 1: 35%; năm 2: 35%; năm 3: 30%</p> <p>Dự án từ 20ha đến dưới 30ha; thời gian bán hàng là 4 năm; ; tỷ lệ bán hàng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>Dự án từ 30ha trở lên: thời gian bán hàng là 5 năm; tỷ lệ bán hàng năm 1: 20%; năm 2: 20%; năm 3: 20%; năm 4: 20%; năm 5: 20%”</p> <p>=> Từ (1) và (2), Tư vấn đề xuất như sau:</p> <p>Thời gian bán hàng (năm), thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác</p> <p>- Dự án có quy mô dưới 5 ha:</p> <p>Thời gian bán hàng 2 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>- Dự án có quy mô từ 5 ha đến 20 ha:</p> <p>Thời gian bán hàng 3 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>- Dự án có quy mô trên 20 ha:</p> <p>Thời gian bán hàng 4 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>* Về thời điểm bắt đầu cho thuê, khai thác: tương tự điểm d, khoản 2, mục I đã trình bày ở trên</p>
c	<p>Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sản xuất trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định tại điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023</p>	<p>Theo quy định tại điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023”</p> <p>“Điều 25. Thanh toán trong mua bán, thuê mua nhà ở; công trình xây dựng hình thành trong tương lai</p> <p>1. Việc thanh toán trong mua bán nhà ở; công trình xây dựng, phần diện tích sản xuất trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở; công trình xây dựng; phần diện tích sản xuất trong công trình xây dựng cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật này thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.</p> <p>2. Việc thanh toán trong thuê mua nhà ở; công trình xây dựng, phần diện tích sản xuất trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng đến khi bàn giao nhà ở; công trình xây dựng, phần diện tích sản xuất trong công trình xây dựng cho bên thuê mua nhưng tổng số tiền thanh toán trước cho bên cho thuê mua không quá 50% giá trị hợp đồng thuê mua nhà ở; công trình xây dựng, phần diện tích sản xuất trong công trình xây dựng. Số tiền còn lại được tính thành tiền thuê để trả cho bên cho thuê mua trong một thời hạn nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng.</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
d	Đối với loại hình cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, cho thuê chỗ để xe/giữ xe: Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan	3. Nếu bên mua, thuê mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán, cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua, thuê mua."
e	Tỷ lệ lấp đầy	tương tự điểm e, khoản 2, mục I đã trình bày ở trên
2	Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng; cho thuê chỗ để xe/giữ xe:	tương tự điểm f, khoản 2, mục I đã trình bày ở trên
a	Thời gian xây dựng (năm) và tiến độ xây dựng (%) - Dự án có quy mô dưới 50.000 m ² sàn xây dựng: Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%	* Tham khảo quy định của 26 tỉnh thành đã ban hành một số tiêu chí cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư thì: + 13 địa phương phân loại quy mô dự án nhà cao tầng theo diện tích sàn xây dựng, chiếm tỷ lệ 50% + 6 địa phương phân loại quy mô dự án nhà cao tầng theo diện tích đất, chiếm tỷ lệ 23%

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
	<p>- Dự án có quy mô từ 50.000 m² đến 200.000 m² sàn xây dựng:</p> <p>Thời gian xây dựng 3 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%.</p> <p>- Dự án có quy mô trên 200.000 m² sàn xây dựng:</p> <p>Thời gian xây dựng 4 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p>	<p>+ 1 địa phương phân loại quy mô dự án nhà cao tầng theo số tầng cao công trình, chiếm tỷ lệ 4%</p> <p>+ 2 địa phương phân loại quy mô dự án nhà cao tầng theo số tầng cao công trình, chiếm tỷ lệ 8%</p> <p>+ 4 địa phương không quy định, chiếm tỷ lệ 15%.</p> <p>Do đó, Tư vấn đề xuất phân loại quy mô dự án nhà cao tầng theo diện tích sàn xây dựng.</p> <p>(1) Tham khảo Quyết định chủ trương đầu tư của một số dự án tại thành phố Đà Nẵng:</p> <p>+ Dự án Chung cư tháp đại dương (Quyết định số 1212/QĐ-UBND ngày 09/6/2023)</p> <p>Diện tích sàn xây dựng: 13.686 m² (diện tích sàn căn hộ ở thương phẩm)</p> <p>Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động khai thác vận hành</p> <p>- Khởi công xây dựng công trình: Quý IV/2013</p> <p>- Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng: Quý I/2016</p> <p>=> Thời gian xây dựng: khoảng 2 năm 3 tháng</p> <p>+ Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất Chung cư số 3 thuộc Khu B khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ (Quyết định số 2637/QĐ-UBND ngày 07/10/2022):</p> <p>Diện tích sàn xây dựng: 86.435 m²</p> <p>Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động khai thác vận hành: 03 năm tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất thực hiện dự án.</p> <p>+ Dự án Nhà ở xã hội tại Khu đất Chung cư số 3 thuộc Khu B khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ (Quyết định số 3018/QĐ-UBND ngày 23/11/2022):</p> <p>Diện tích sàn xây dựng: 145.998 m²</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động khai thác vận hành: 03 năm tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất thực hiện dự án.</p> <p>+ Dự án Khu căn hộ phía Đông đường Trần Hưng Đạo (Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 20/10/2021):</p> <p>Tổng diện tích sàn: 55.014 m²</p> <p>Tiến độ xây dựng: từ năm 2023 đến năm 2026 => 3 năm</p> <p>- Căn cứ một số hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng đã thực hiện, như:</p> <p>+ Khu đất ký hiệu 2.VLC (quận Sơn Trà):</p> <p>Tổng diện tích sàn xây dựng: 12.404 m²</p> <p>Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>+ Khu đất có ký hiệu A3-2 thuộc Khu dân cư Nam cầu Cẩm Lệ (huyện Hòa Vang):</p> <p>Tổng diện tích sàn xây dựng: 41.710 m²</p> <p>Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>(2) Tham khảo quy định cụ thể của một số địa phương, như:</p> <p>* Hà Nội (Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/09/2024):</p> <p>Theo quy định tại mục 2 của Phụ lục kèm theo QĐ số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/09/2024:</p> <p>"1. Áp dụng với Dự án cao tầng (Chung cư, văn phòng, thương mại,...)</p> <p>- Dự án có quy mô dưới 50.000 m² sàn xây dựng:</p> <p>Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>- Dự án có quy mô từ 50.000 m² đến dưới 200.000 m² sàn xây dựng:</p> <p>Thời gian xây dựng 3 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 35%; năm 2: 35%; năm 3: 30%.</p> <p>- Dự án có quy mô trên 200.000 m² sàn xây dựng.</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>Thời gian xây dựng 4 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>* Khánh Hòa (Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024): Theo khoản 2, điều 4: "2. Dự án nhà ở cao tầng - Dự án có quy mô 500 căn hộ hoặc dưới 50.000 m² sàn xây dựng: Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng chia đều cho thời gian xây dựng - Dự án có quy mô từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ hoặc từ 50.000 m² sàn xây dựng đến dưới 100.000 m² sàn xây dựng: Thời gian xây dựng 3 năm; tiến độ xây dựng chia đều cho thời gian xây dựng. - Dự án có quy mô từ 1.000 căn hộ trở lên hoặc từ 100.000 m² sàn xây dựng trở lên: Thời gian xây dựng 4 năm; tiến độ xây dựng chia đều cho thời gian xây dựng." => Từ (1) và (2), Từ vắn đề xuất như sau: Thời gian xây dựng (năm) và tiến độ xây dựng (%) - Dự án có quy mô dưới 50.000 m² sàn xây dựng: Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50% - Dự án có quy mô từ 50.000 m² đến 200.000 m² sàn xây dựng: Thời gian xây dựng 3 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%. - Dự án có quy mô trên 200.000 m² sàn xây dựng: Thời gian xây dựng 4 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p>
b	Thời gian bán hàng (năm); thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác	(1) Căn cứ một số hồ sơ xác định giá cụ thể tại thành phố Đà Nẵng đã thực hiện, như: + Khu làng thể thao Tuyên Sơn, Phường Hoà Cường Nam.



STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
	<p>- Dự án có quy mô dưới 50.000 m² sàn xây dựng:</p> <p>Thời gian bán hàng 2 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>- Dự án có quy mô từ 50.000 m² đến 200.000 m² sàn xây dựng:</p> <p>Thời gian bán hàng 3 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>- Dự án có quy mô trên 200.000 m² sàn xây dựng:</p> <p>Thời gian bán hàng 4 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p>	<p>Diện tích sàn xây dựng: 42.936 m²</p> <p>Thời gian bán hàng 2 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>+ Khu nhà ở và dịch vụ Tuyền Sơn, Phường Hoà Cường Nam</p> <p>Diện tích sàn xây dựng: 63.134 m²</p> <p>Thời gian bán hàng 3 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 30%; năm 2: 40%; năm 3: 30%</p> <p>+ Khu đất xây dựng Dự án Khu chung cư nhà ở xã hội Khu công nghiệp Hòa Khánh</p> <p>Diện tích sàn xây dựng: 120.421 m²</p> <p>Thời gian bán hàng 3 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 30%; năm 2: 30%; năm 3: 40%</p> <p>(2) Tham khảo quy định của một số địa phương, như:</p> <p>* Khánh Hòa (Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024):</p> <p>Theo khoản 2, điều 3:</p> <p>"2. Dự án nhà ở cao tầng</p> <p>- Dự án có quy mô 500 căn hộ hoặc dưới 50.000 m² sàn xây dựng:</p> <p>Thời gian bán hàng 2 năm; tỷ lệ bán hàng chia đều cho thời gian bán hàng</p> <p>- Dự án có quy mô từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ hoặc từ 50.000 m² sàn xây dựng đến dưới 100.000 m² sàn xây dựng:</p> <p>Thời gian bán hàng 3 năm; tỷ lệ bán hàng chia đều cho thời gian bán hàng.</p> <p>- Dự án có quy mô từ 1.000 căn hộ trở lên hoặc từ 100.000 m² sàn xây dựng trở lên:</p> <p>Thời gian bán hàng 4 năm; tỷ lệ bán hàng chia đều cho thời gian bán hàng."</p> <p>* Thái Nguyên (Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024):</p> <p>Theo điểm d2, khoản 4, điều 4"</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>“- Dự án có quy mô dưới 50.000 m² sản xây dựng: Thời gian bán hàng 2 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 40%; năm 2: 60% .</p> <p>- Dự án có quy mô từ 50.000 m² đến 200.000 m² sản xây dựng: Thời gian bán hàng 3 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 30%; năm 2: 30%; năm 3: 40% .</p> <p>- Dự án có quy mô trên 200.000 m² sản xây dựng: Thời gian bán hàng 4 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 20%; năm 2: 20%; năm 3: 30%; năm 4: 30% .</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>=> Từ (1) và (2), Từ vấn đề xuất như sau:</p> <p>Thời gian bán hàng (năm), thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác</p> <p>- Dự án có quy mô dưới 50.000 m² sản xây dựng: Thời gian bán hàng 2 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>- Dự án có quy mô từ 50.000 m² đến 200.000 m² sản xây dựng: Thời gian bán hàng 3 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>- Dự án có quy mô trên 200.000 m² sản xây dựng: Thời gian bán hàng 4 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
c	Việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phân điện tích sản xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện theo quy định tại điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023	* Về thời điểm bắt đầu cho thuê, khai thác: tương tự điểm d, khoản 2, mục I đã trình bày ở trên tương tự điểm c, khoản 1, mục III đã trình bày ở trên
d	Đổi với loại hình cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, cho thuê chỗ để xe/giữ xe: Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan	tương tự điểm e, khoản 2, mục I đã trình bày ở trên
e	Tỷ lệ lấp đầy	tương tự điểm f, khoản 2, mục I đã trình bày ở trên
3	Đổi với dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp:	
a	<p>Thời gian xây dựng (năm) và tiến độ xây dựng (%)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dự án có quy mô dưới 100 ha: Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50% - Dự án có quy mô từ 100 ha đến 300 ha: 	<p>Tham khảo quy định của một số địa phương, như:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Đồng Nai (Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024): Theo Phụ lục V: Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: "1: Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: a) Quy mô dưới 75 ha:

30502
 SING
 Ô PH
 ĐỊNH
 VỊ M
 AN
 QU

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
	<p>Thời gian xây dựng 3 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%.</p> <p>- Dự án có quy mô trên 300 ha:</p> <p>Thời gian xây dựng 4 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p>	<p>- Đối với trường hợp chi xây dựng hạ tầng kỹ thuật:</p> <p>+ Thời gian xây dựng 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</p> <p>+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.</p> <p>- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:</p> <p>+ Thời gian xây dựng 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</p> <p>+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.</p> <p>b) Quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha:</p> <p>- Đối với trường hợp chi xây dựng hạ tầng kỹ thuật:</p> <p>+ Thời gian xây dựng 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</p> <p>+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.</p> <p>- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:</p> <p>+ Thời gian xây dựng 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</p> <p>+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.</p> <p>c) Quy mô từ 250 ha đến dưới 500 ha:</p> <p>- Đối với trường hợp chi xây dựng hạ tầng kỹ thuật:</p> <p>+ Thời gian xây dựng 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</p> <p>+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.</p> <p>- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>+ Thời gian xây dựng 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</p> <p>+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.</p> <p>d) Quy mô từ 500 ha trở lên:</p> <p>- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:</p> <p>+ Thời gian xây dựng 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</p> <p>+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.</p> <p>- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:</p> <p>+ Thời gian xây dựng 06 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;</p> <p>+ Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.”</p> <p>* Tiền Giang (Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024)</p> <p>“- Dự án có quy mô dưới 75 ha:</p> <p>Thời gian xây dựng 1 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 100%</p> <p>- Dự án có quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha:</p> <p>Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>- Dự án có quy mô từ 250 ha đến dưới 500ha:</p> <p>Thời gian xây dựng 3 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%.</p> <p>- Dự án có quy mô từ 500ha trở lên:</p> <p>Thời gian xây dựng 4 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 20%; năm 2: 30%; năm 3: 30%; năm 4: 20%”</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
b	<p>Thời gian bán hàng (năm), thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dự án có quy mô dưới 100 ha: Thời gian bán hàng 2 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50% Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án - Dự án có quy mô từ 100 ha đến 300 ha: Thời gian bán hàng 3 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34% Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án - Dự án có quy mô trên 300 ha: 	<p>Do đó, Tư vấn đề xuất như sau:</p> <p>Thời gian xây dựng (năm) và tiến độ xây dựng (%)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dự án có quy mô dưới 100 ha: Thời gian xây dựng 2 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 50%; năm 2: 50% - Dự án có quy mô từ 100 ha đến 300 ha: Thời gian xây dựng 3 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34% - Dự án có quy mô trên 300 ha: Thời gian xây dựng 4 năm; tiến độ xây dựng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25% <p>Tham khảo quy định của một số địa phương, như:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Tiền Giang (Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024) “- Dự án có quy mô dưới 75 ha: Thời gian bán hàng 1 năm; tiến độ bán hàng năm 1: 100% - Dự án có quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha: Thời gian bán hàng 2 năm; tiến độ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50% - Dự án có quy mô từ 250 ha đến dưới 500ha: Thời gian bán hàng 3 năm; tiến độ bán hàng năm 1: 30%; năm 2: 40%; năm 3: 30% - Dự án có quy mô từ 500ha trở lên: Thời gian bán hàng 4 năm; tiến độ bán hàng năm 1: 20%; năm 2: 30%; năm 3: 30%; năm 4: 20%” <p>Do đó, Tư vấn đề xuất như sau:</p> <p>Thời gian bán hàng (năm), thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dự án có quy mô dưới 100 ha:

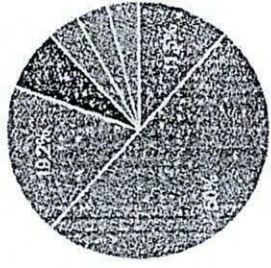
STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
	<p>Thời gian bán hàng 4 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p>	<p>Thời gian bán hàng 2 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 50%; năm 2: 50%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>- Dự án có quy mô từ 100 ha đến 300 ha:</p> <p>Thời gian bán hàng 3 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 33%; năm 2: 33%; năm 3: 34%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p> <p>- Dự án có quy mô trên 300 ha:</p> <p>Thời gian bán hàng 4 năm; bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án; tỷ lệ bán hàng năm 1: 25%; năm 2: 25%; năm 3: 25%; năm 4: 25%</p> <p>Thời điểm bắt đầu cho thuê/khai thác: từ năm thứ ba của dự án</p>
c	<p>Thời gian cho thuê/khai thác được xác định theo thời hạn giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ghi trong Quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc các hồ sơ pháp lý có liên quan.</p>	<p>tương tự điểm e, khoản 2, mục I đã trình bày ở trên</p>
d	<p>Tỷ lệ lấp đầy</p>	<p>tương tự điểm f, khoản 2, mục I đã trình bày ở trên</p>
IV	<p>Tỷ lệ diện tích sản kinh doanh / diện tích sản xây dựng:</p> <p>IV.1 Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sản thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn; dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:</p>	<p>(1) Theo mục 3 Công văn số 107/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 23/4/2019 về việc tính diện tích tầng hầm và tỷ lệ thương phẩm bán căn hộ chung cư có nêu: Các công trình chung cư cao tầng thực tế thường có hệ số diện tích sàn căn hộ trên tổng diện tích sàn khoảng 75-80%</p> <p>(2) Khoảng 90% hồ sơ xác định giá cụ thể đã thực hiện tại thành phố Đà Nẵng của các dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sản thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng đã đề xuất diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sản xây dựng; đối với hoạt động cho thuê chỗ để xe/giữ xe thì đề xuất diện tích sàn kinh doanh bằng 100% diện</p>

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
	<p>a) Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.</p> <p>b) Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án đã được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công $\geq 75\%$ diện tích sàn xây dựng: xác định diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công. - Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công $< 75\%$ diện tích sàn xây dựng: tính theo tỷ lệ bình quân chung của các dự án là diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng. <p>IV.2 Đối với trường hợp cho thuê nhà xưởng, nhà kho trong các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; cho thuê nhà thấp tầng, nhà biệt thự, hoạt động kinh doanh cho thuê chỗ để xe ô tô/giữ xe ô tô:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diện tích dành cho một chỗ để xe ô tô: 25 m²/chỗ để xe theo quy định tại điểm 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. 	<p>tích sàn xây dựng. Một số hồ sơ còn lại xác định diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở (do tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh / diện tích sàn xây dựng theo hồ sơ thiết kế cơ sở $> 75\%$)</p> <p>(3) Tham khảo quy định của một số địa phương, như:</p> <p>* Khánh Hòa (Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024): Theo điều 3:</p> <p>"2. Dự án nhà ở cao tầng</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trường hợp dự án chưa xác định được diện tích sử dụng thì diện tích sử dụng được xác định bằng 75% diện tích sàn xây dựng. <p>3. Dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe và khu vui chơi, giải trí</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tỷ lệ bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: xác định theo diện tích sử dụng. Trường hợp dự án chưa xác định được diện tích sử dụng thì diện tích sử dụng được xác định bằng 75% diện tích sàn xây dựng. 4. Dự án khu du lịch, khách sạn - Tỷ lệ bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: xác định theo diện tích sử dụng hoặc theo số giường. 5. Các dự án khác <p>Đối với các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù khác thì tổ chức thực hiện định giá đất để xuất thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy khi trở tình tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định."</p> <p>* Lạng Sơn (Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024): Theo khoản 3, điều 3:</p>

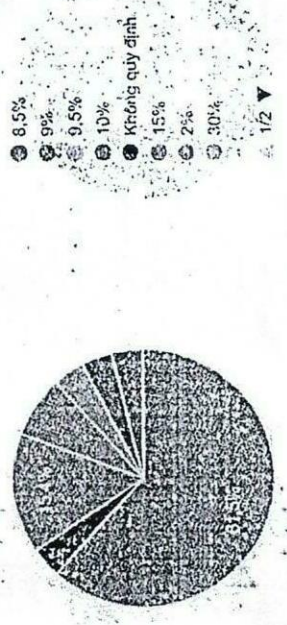


STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thẳng dư	Cơ sở đề xuất
	<p>- Tỷ lệ diện tích sản kinh doanh / diện tích sản xây dựng: 100%</p>	<p>"3. Trong trường hợp các số liệu làm cơ sở ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất tại khoản 1 Điều này chưa quy định cụ thể diện tích sản kinh doanh hoặc diện tích sản xây dựng thì thực hiện một số nội dung như sau:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Tỷ lệ diện tích sản kinh doanh căn hộ chung cư: bằng 75% diện tích sản xây dựng.b) Tỷ lệ diện tích sản kinh doanh văn phòng, thương mại dịch vụ, khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng: bằng 65% diện tích sản xây dựng.c) Tỷ lệ diện tích sản kinh doanh kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp: bằng 90% diện tích sản xây dựng.d) Tỷ lệ diện tích sản kinh doanh trồng giữ xe: <p>Tại các tòa nhà hỗn hợp: bằng 75% diện tích sản xây dựng để xe. Tại các bãi đỗ xe ngoài trời hoặc có mái che: bằng 80% diện tích sản xây dựng để xe."</p> <p>Từ (1), (2) và (3) Tư vấn đề xuất như sau:</p> <p>Tỷ lệ diện tích sản kinh doanh / diện tích sản xây dựng:</p> <p>IV.1 Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sản thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất; dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: diện tích sản kinh doanh bằng 75% diện tích sản xây dựng.b) Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án đã được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: <p>- Nếu tỷ lệ diện tích sản kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công $\geq 75\%$ diện tích sản xây dựng: xác định diện tích sản kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.</p>

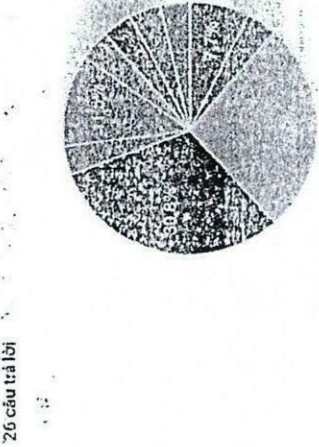
STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
V	Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh bao gồm:	<ul style="list-style-type: none"> - Nếu tỷ lệ diện tích sản kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công < 75% diện tích sản xây dựng; tính theo tỷ lệ bình quân chung của các dự án là diện tích sản kinh doanh bằng 75% diện tích sản xây dựng. IV.2 Đối với trường hợp cho thuê nhà xưởng, nhà kho trong các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; cho thuê nhà thấp tầng, nhà biệt thự; hoạt động kinh doanh cho thuê chỗ để xe ô tô/giữ xe ô tô: - Diện tích dành cho một chỗ để xe ô tô: 25 m²/chỗ đỗ xe theo quy định tại điểm 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng. - Tỷ lệ diện tích sản kinh doanh / diện tích sản xây dựng: 100%
1	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án	Tất cả các hồ sơ xác định giá cụ thể đã thực hiện tại thành phố Đà Nẵng ước tính Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>- Tham khảo quy định của 26 địa phương thì:</p> <p>Tỷ lệ chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng tính trên doanh thu 25 câu trả lời</p>  <ul style="list-style-type: none"> 0,5% 1% 1,5% 2% Không quy định 3% Đối với bất động sản nhà ở: được tính bằng 2% doanh thu trước thuế của dự án... Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng căn hộ chung cư... <p>+ 3 địa phương quy định Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 0,5% trên doanh thu trước thuế của Dự án, chiếm tỷ lệ 11,5%</p> <p>+ 13 địa phương quy định Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án, chiếm tỷ lệ 50,0%</p> <p>+ 5 địa phương quy định Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 2% trên doanh thu trước thuế của Dự án, chiếm tỷ lệ 19,2%</p> <p>+ 1 địa phương quy định Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 3% trên doanh thu trước thuế của Dự án, chiếm tỷ lệ 3,8%</p> <p>+ 1 địa phương quy định chi phí biến động từ 1%-2%, chiếm tỷ lệ 3,8%</p> <p>+ 1 địa phương quy định chi phí biến động từ 2%-5%, chiếm tỷ lệ 3,8%</p> <p>+ 2 địa phương không quy định, chiếm tỷ lệ 7,7%</p> <p>Độ đo, tư vấn đề xuất: "Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án"</p>

100%
:ÔNG
:C PI
:ĐINH
:VỤ T
:ÁNH
:T

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất																
2	<p>Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp: 10%.</p>	<p>Cơ sở đề xuất</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tất cả các hồ sơ hồ sơ xác định giá cụ thể đã thực hiện tại thành phố Đà Nẵng ước tính Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế - Tham khảo quy định của 26 địa phương thì: <p>Tỷ lệ chi phí quản lý vận hành tính trên doanh thu đối với dự án văn phòng, sản thương mại, căn hộ cho thuê...</p> <p>26 cứu tra lời</p>  <table border="1"> <caption>Tỷ lệ chi phí quản lý vận hành tính trên doanh thu đối với dự án văn phòng, sản thương mại, căn hộ cho thuê...</caption> <thead> <tr> <th>Loại hình</th> <th>Tỷ lệ (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Không quy định</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>8.5%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>9%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>9.5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>10%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>1/2</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	Loại hình	Tỷ lệ (%)	Không quy định	30%	8.5%	15%	9%	10%	9.5%	10%	10%	10%	2%	5%	1/2	5%
Loại hình	Tỷ lệ (%)																	
Không quy định	30%																	
8.5%	15%																	
9%	10%																	
9.5%	10%																	
10%	10%																	
2%	5%																	
1/2	5%																	

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thẳng dư	Cơ sở đề xuất
		+ 1 địa phương quy định Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 1% trên doanh thu trước thuế, chiếm tỷ lệ 3,8% + 2 địa phương quy định Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 2% trên doanh thu trước thuế, chiếm tỷ lệ 7,7% + 16 địa phương quy định Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế, chiếm tỷ lệ 61,5% + 4 địa phương quy định Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 15% trên doanh thu trước thuế, chiếm tỷ lệ 15,4% + 1 địa phương quy định Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 30% trên doanh thu trước thuế, chiếm tỷ lệ 3,8% + 1 địa phương quy định chi phí biến động từ 2%-5%, chiếm tỷ lệ 3,8% + 1 địa phương không quy định, chiếm tỷ lệ 3,8% Do đó, tư vấn đề xuất: "Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sân dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp: 10%."
3	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu trước thuế của loại hình kinh doanh khách sạn: 47%.	- Qua tham khảo một số Tỉnh thành, tỷ lệ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành dao động trong khoảng từ 40-60%. - Theo báo cáo Khảo sát ngành Dịch vụ Khách sạn tại Việt Nam, tỷ lệ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành bằng 50,17% doanh thu. - Theo các phiếu khảo sát các khách sạn trên địa bàn + Khách sạn Novotel: tỷ lệ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành bằng 47% doanh thu + Khách sạn Phương Đông: tỷ lệ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành bằng 47% doanh thu

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
4	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 lệ 15% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá;	<p>Do đó, tư vấn đề xuất: "Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu trước thuế của loại hình kinh doanh khách sạn: 47%."</p> <p>Tham khảo quy định của 26 địa phương thì:</p> <p>Tỷ lệ chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh tính trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của dự án 26 cấu trả lãi</p>
 <p>1/2</p>		
<p>+ 1 địa phương quy định 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 lệ 5% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá; chiếm tỷ lệ 3,8%</p> <p>+ 1 địa phương quy định 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 lệ 11% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá; chiếm tỷ lệ 3,8%</p> <p>+ 1 địa phương quy định 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 lệ 12% nhân với tổng của chi</p>		

STT	Các thông số tính toán theo phương pháp thặng dư	Cơ sở đề xuất
		<p>phí quy định tại điểm a, điểm b Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá; chiếm tỷ lệ 3,8%</p> <p>+ 2 địa phương quy định 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 lệ 13,0% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá; chiếm tỷ lệ 7,7%</p> <p>+ 1 địa phương quy định 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 lệ 13,5% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá; chiếm tỷ lệ 3,8%</p> <p>+ 7 địa phương quy định 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 lệ 14% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá; chiếm tỷ lệ 26,9%</p> <p>+ 8 địa phương quy định 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 lệ 15% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá; chiếm tỷ lệ 30,8%</p> <p>+ 3 địa phương quy định 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 lệ 20% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá; chiếm tỷ lệ 11,5%</p> <p>+ 1 địa phương quy định bằng tỷ lệ chiết khấu (quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) cộng thêm 5%, nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh (đã chiết khấu về thời điểm định giá); chiếm tỷ lệ 3,8%</p> <p>+ 1 địa phương không quy định; chiếm tỷ lệ 3,8%</p>