

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 12/2025/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 11 tháng 02 năm 2025

### **QUYẾT ĐỊNH**

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

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

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

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

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

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;*

*Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;*

*Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;*

*Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;*

*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 Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6544/TTr-STNMT ngày 20 tháng 12 năm 2024, Văn bản số 124/STNMT-ĐĐ ngày 07 tháng 01 năm 2025; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo kết quả thẩm định số 4085/BC-STP ngày 12 tháng 12 năm 2024.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại Điều 6 và Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.
2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

### **Điều 3. Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư**

1. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được 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 và chi phí phát triển của dự án.

2. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ quy định tại Quyết định này để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án. Cụ thể như sau:

a) Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án chung cư, nhà cao tầng (đất ở) và dự án khách sạn, văn phòng (đất thương mại, dịch vụ): Cụ thể tại Phụ lục I kèm theo.

b) Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, Khu đô thị (khu vực xây dựng công trình nhà ở liền kề và biệt thự): Cụ thể tại Phụ lục II kèm theo.

c) Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, Khu đô thị (khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền): Cụ thể tại Phụ lục III kèm theo.

d) Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Cụ thể tại Phụ lục IV kèm theo.

đ) Các dự án khác:

- Đối với các dự án Khu du lịch, y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 2 Điều này thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy và thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng khi ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí 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 cụ thể tỉnh xem xét, quyết định.

- Chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng) của các dự án tại điểm này được tính bằng 1% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- Chi phí quản lý vận hành của các dự án tại điểm này được tính bằng 10% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của các dự án tại điểm này được tính bằng 15% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

3. Đối với trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định và diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định giao đất, cho thuê đất có đầy đủ điều kiện xác định giá đất theo quy định tại điểm a khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ thì căn cứ quy mô diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định giao đất, cho thuê đất để áp dụng các yếu tố quy định tại khoản 2 Điều này.

**Điều 4. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất**

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp và mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

- Khoảng cách tính theo đường giao thông từ thửa đất, khu đất cần định giá đến trung tâm hành chính xã, phường, thị trấn; trung tâm thương mại, dịch vụ, du

lịch chênh lệch từ 500 mét trở xuống thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 10\%$ .

- Khoảng cách tính theo đường giao thông từ thửa đất, khu đất cần định giá đến trung tâm hành chính xã, phường, thị trấn; trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch chênh lệch trên 500 mét thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 30\%$ .

b) Điều kiện về giao thông:

- Độ rộng đường (bao gồm lòng đường và vỉa hè): chênh lệch độ rộng đường 01 mét thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 4\%$ .

- Kết cấu đường giao thông (đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác): Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 10\%$ .

- Tiếp giáp 02 đường giao thông thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 10\%$ ; tiếp giáp từ 03 đường giao thông trở lên thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 20\%$ .

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

- Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định: Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 5\%$ .

- Khu vực ngập úng khi lượng mưa lớn: Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 5\%$ .

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

- Tổ chức thực hiện định giá đất có trách nhiệm lựa chọn thửa đất so sánh có diện tích không chênh lệch quá 03 lần so với diện tích thửa đất, khu đất cần định giá.

- Diện tích: Chênh lệch diện tích giữa thửa đất, khu đất cần định giá và thửa đất so sánh cứ 01 lần thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 10\%$ .

- Kích thước, hình thể: Tổ chức thực hiện định giá đất chịu trách nhiệm chứng minh mức độ ảnh hưởng của kích thước, hình thể đến giá đất của thửa đất, khu đất định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 20\%$ .

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

- Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng: Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 10\%$ .

- Chi giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm: Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 10\%$ .

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

Thửa đất, khu đất cần định giá hoặc thửa đất so sánh nằm trong bán kính dưới 01 km từ khu vực như: Tập kết, xử lý rác thải, nghĩa trang, nghĩa địa, ... hoặc nằm trong khu vực ô nhiễm không khí do các hoạt động sản xuất, chăn nuôi, ... thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 30\%$ .

g) Thời hạn sử dụng đất:

Điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất, khu đất cần định giá và thửa đất so sánh. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 30\%$ .

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Điều chỉnh theo tình hình thực tế tại địa phương. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 30\%$ .

2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất nông nghiệp và mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi:

Căn cứ thông tin, tài liệu thống kê của cơ quan Nhà nước chuyên môn về loại cây trồng, vật nuôi trên của thửa đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 10\%$ .

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất: Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm:

- Khoảng cách tính theo đường giao thông từ thửa đất, khu đất cần định giá đến khu dân cư hoặc nơi sản xuất, tiêu thụ nông sản chênh lệch từ 500 mét trở xuống thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 10\%$ .

- Khoảng cách tính theo đường giao thông từ thửa đất, khu đất cần định giá đến khu dân cư hoặc nơi sản xuất, tiêu thụ nông sản chênh lệch trên 500 mét thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 30\%$ .

c) Điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường; điều kiện về địa hình.

- Độ rộng đường (bao gồm lòng đường và vỉa hè): Chênh lệch độ rộng đường 01 mét thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 4\%$ .

- Kết cấu đường giao thông (Đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác): Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 10\%$ .

- Tiếp giáp 02 đường giao thông thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 10\%$ ; tiếp giáp từ 03 đường giao thông trở lên thì mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 20\%$ .

- Điều kiện về địa hình: Căn cứ thông tin, tài liệu thống kê của cơ quan Nhà nước chuyên môn đánh giá về địa hình của thửa đất so sánh và thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 20\%$ .

d) Thời hạn sử dụng đất:

Điều chỉnh theo tỷ lệ số năm sử dụng đất còn lại của thửa đất, khu đất cần định giá và thửa đất so sánh. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 30\%$ .

Đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.

đ) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Điều chỉnh theo tình hình thực tế tại địa phương. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 30\%$ .

### 3. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất:

Ngoài các yếu tố nêu trên, trường hợp có phát sinh các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ thì Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ ảnh hưởng và mức điều chỉnh cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh xem xét, quyết định. Mức điều chỉnh chênh lệch không vượt quá  $\pm 30\%$ .

4. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này, cách thức điều chỉnh theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh chênh lệch (tăng hoặc giảm) từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh. Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất, khu đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

## **Điều 5. Điều khoản thi hành và quy định chuyển tiếp**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 21 tháng 02 năm 2025

2. Đối với trường hợp phương án giá đất chưa được trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể thì căn cứ Quyết định này để thực hiện xác định giá đất cụ thể.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Lê Huyền**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **PHỤ LỤC I**

**Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án chung cư, nhà cao tầng (đất ở) và dự án khách sạn, văn phòng (đất thương mại, dịch vụ)**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

### **I. Một số yếu tố ước tính tổng chi phí phát triển**

#### **1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng**

a) Dự án có quy mô dưới 50.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng:

- Thời gian xây dựng: 02 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

b) Dự án có quy mô từ 50.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng đến 100.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng:

- Thời gian xây dựng: 03 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Dự án có quy mô trên 100.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng:

- Thời gian xây dựng: 04 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

**2. Chi phí kinh doanh** (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng): bằng 1% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh:** bằng 15% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## **II. Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển**

### **1. Thời điểm bắt đầu bán hàng**

a) Đối với đất ở: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

b) Đối với đất thương mại, dịch vụ: tính từ sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng.

### **2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng (đối với đất ở)**

a) Dự án có quy mô từ dưới 50.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng đến 100.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng:

+ Tại địa bàn thành phố Phan Rang-Tháp Chàm: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 45%.

+ Tại địa bàn các huyện: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 50%.

b) Dự án có quy mô trên 100.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng:

- Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng:

+ Tại địa bàn thành phố Phan Rang-Tháp Chàm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 30%.

+ Tại địa bàn các huyện: năm thứ nhất 15%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 35%.

### **3. Tỷ lệ lấp đầy**

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe tại địa bàn thành phố Phan Rang-Tháp Chàm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 70%; các năm tiếp theo mỗi năm tăng 10% cho đến khi đạt 100% và kéo dài tỷ lệ 100% đến hết thời gian thực hiện dự án.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe tại địa bàn các huyện: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; các năm tiếp theo mỗi năm tăng 5% cho đến khi đạt 100% và kéo dài tỷ lệ 100% đến hết thời gian thực hiện dự án.

**4. Chi phí quản lý vận hành:** bằng 10% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**5.** Trường hợp dự án chưa xác định được diện tích sàn sử dụng thì diện tích sàn sử dụng được xác định bằng 80% diện tích sàn xây dựng.



**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **PHỤ LỤC II**

**Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, Khu đô thị (khu vực xây dựng công trình nhà ở liền kề và biệt thự)**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

### **I. Một số yếu tố ước tính tổng chi phí phát triển**

#### **1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng**

##### **a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:**

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 1,5 năm kể ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 1,5 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

##### **b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:**

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 2,5 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 20%.

##### **c) Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến 50ha:**

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 2,5 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 03 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 20%.

d) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 04 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

**2. Chi phí kinh doanh** (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng): bằng 1% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh:** bằng 15% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## **II. Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển**

**1. Thời điểm bắt đầu bán hàng:** tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

### **2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng**

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng:

+ Tại địa bàn thành phố Phan Rang-Tháp Chàm: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 45%.

+ Tại địa bàn các huyện: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 50%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến 50ha:

- Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng:

+ Tại địa bàn thành phố Phan Rang-Tháp Chàm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 30%.

+ Tại địa bàn các huyện: năm thứ nhất 15%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 35%.

c) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

- Thời gian bán hàng trong 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng:

+ Tại địa bàn thành phố Phan Rang-Tháp Chàm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

+ Tại địa bàn các huyện: năm thứ nhất 15%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 25%.

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

### **PHỤ LỤC III**

**Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án Khu dân cư, Khu đô thị (khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền)**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

#### **I. Một số yếu tố ước tính tổng chi phí phát triển**

##### **1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng**

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 1,5 năm kể ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến dưới 20ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến 50ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 2,5 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 04 năm kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

- Tiến độ đầu tư xây dựng công trình: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

**2. Chi phí kinh doanh** (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng): bằng 1% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh:** bằng 15% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## **II. Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển**

**1. Thời điểm bắt đầu bán hàng:** tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết.

### **2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng**

a) Dự án có quy mô diện tích từ dưới 10ha đến 50ha:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng:

+ Tại địa bàn thành phố Phan Rang-Tháp Chàm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

+ Tại địa bàn các huyện: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 50%.

b) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

- Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng:

+ Tại địa bàn thành phố Phan Rang-Tháp Chàm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 30%.

+ Tại địa bàn các huyện: năm thứ nhất 15%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 35%.

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

#### **PHỤ LỤC IV**

**Một số yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển  
của thửa đất, khu đất thực hiện dự án kinh doanh kết cấu hạ tầng  
khu công nghiệp, cụm công nghiệp**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND  
ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

### **I. Một số yếu tố ước tính tổng chi phí phát triển**

#### **1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng**

##### **a) Dự án có quy mô từ 75ha trở xuống:**

- Thời gian xây dựng: 03 năm kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%.

##### **b) Dự án có quy mô từ trên 75ha đến 250ha:**

- Thời gian xây dựng: 04 năm kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

##### **c) Dự án có quy mô từ trên 250ha đến 500ha:**

- Thời gian xây dựng: 05 năm kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

##### **d) Dự án có quy mô trên 500ha:**

- Thời gian xây dựng: 06 năm kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất.

- Tiến độ đầu tư xây dựng: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

**2. Chi phí kinh doanh** (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng): bằng 1% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh:** bằng 15% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

## II. Các yếu tố ước tính tổng doanh thu phát triển

**1. Thời điểm bắt đầu bán hàng:** tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất.

### 2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô từ 75ha trở xuống:

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

b) Dự án có quy mô từ trên 75ha đến 250ha:

- Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

c) Dự án có quy mô từ trên 250ha đến 500ha:

- Thời gian bán hàng trong 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.

d) Dự án có quy mô trên 500ha:

- Thời gian bán hàng trong 06 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%; năm thứ sáu 20%.

**3. Chi phí quản lý vận hành:** bằng 10% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**VĂN PHÒNG UBND TỈNH NINH THUẬN XUẤT BẢN**

Địa chỉ: số 450 đường Thống Nhất

Điện thoại: 0259.3822683 - Fax: 0259.3822866

Email: [congbao@ninhthuan.gov.vn](mailto:congbao@ninhthuan.gov.vn)

Website: [www.ninhthuan.gov.vn](http://www.ninhthuan.gov.vn)

In tại: Công ty cổ phần In Ninh Thuận