

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

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

Số: 70/2026/QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 16 tháng 9 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết

số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 557/TTr-SNNMT-CCQLDD ngày 04 tháng 8 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định cụ thể các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, Quyết định này quy định về:

1. Các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, gồm: Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy.
2. Các yếu tố để ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư, gồm: Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư.
3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

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. Quy định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy khi ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư

Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ 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 của dự án.

Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì xác định như sau:

1. Dự án khu dân cư, khu đô thị

Stt	Quy mô thửa đất, khu đất cần định giá	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng	Tỷ lệ lấp đầy
1	Dưới 20ha	Từ năm thứ 2	02 năm	Chia đều cho thời gian bán hàng (%)	100% diện tích sử dụng
2	Từ 20ha đến dưới 50ha	Từ năm thứ 2	03 năm		
3	Từ 50ha đến dưới 100ha	Từ năm thứ 3	03 năm		
4	Từ 100ha trở lên	Từ năm thứ 3	04 năm		

Thời điểm bắt đầu bán hàng được tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng; thời gian bán hàng được tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

Trường hợp dự án khu dân cư, khu đô thị (mục đích sử dụng đất chính) có mục đích sử dụng đất làm công trình nhà ở thì thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy đối với mục đích sử dụng đất làm công trình nhà ở áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Dự án, công trình nhà ở

Stt	Quy mô dự án	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng	Tỷ lệ lấp đầy
1	Dưới 500 căn hộ hoặc dưới 50.000 m ² sàn xây dựng	Từ năm thứ 2	02 năm	Chia đều cho thời gian bán hàng (%)	100% diện tích sử dụng
2	Từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ hoặc từ	Từ năm thứ 2	03 năm		

	50.000 m ² sàn xây dựng đến dưới 100.000 m ² sàn xây dựng				
3	Từ 1.000 căn hộ trở lên hoặc từ 100.000 m ² sàn xây dựng trở lên	Từ năm thứ 3	04 năm		

Thời điểm bắt đầu bán hàng được tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng; thời gian bán hàng được tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

Trường hợp dự án, công trình nhà ở chưa xác định được diện tích sử dụng thì diện tích sử dụng được xác định bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

Trường hợp dự án, công trình nhà ở (mục đích sử dụng đất chính) có kết hợp mục đích sử dụng làm công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe, khu vui chơi giải trí và công trình đa năng thì thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy của các mục đích kết hợp áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe, khu vui chơi, giải trí và công trình đa năng (công trình hỗn hợp)

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: tại thời điểm đưa công trình vào hoạt động (thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng).

b) Thời gian bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: thời gian thuê đất còn lại.

c) 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.

d) Tỷ lệ lấp đầy: năm đầu tiên bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ là 60%; mỗi năm tiếp theo tăng 10% và ổn định ở mức 90%.

4. Dự án khu du lịch, khách sạn

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: tại thời điểm đưa công trình vào hoạt động (thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng).

b) Thời gian bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: thời gian thuê đất còn lại.

c) Tỷ lệ bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: xác định theo diện tích sử dụng hoặc theo số giường.

d) Tỷ lệ lấp đầy: theo số liệu thống kê công suất phòng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá (trong điều kiện bình thường, không thuộc trường hợp bất khả kháng) của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh Khánh Hòa. Năm đầu tiên bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ là 50% x công suất phòng bình quân 03 năm; năm thứ hai là 75% x công suất phòng bình quân 03 năm; từ năm thứ ba trở đi là 100% x công suất phòng bình quân 03 năm.

Trường hợp trước thời điểm định giá xảy ra trường hợp bất khả kháng (bao gồm: thiên tai, thảm họa môi trường; hỏa hoạn, dịch bệnh; chiến tranh, tình trạng khẩn cấp về quốc phòng, an ninh) làm ảnh hưởng đến số liệu thống kê công suất phòng, tổ chức định giá đất đề xuất sử dụng số liệu trước hoặc sau thời điểm xảy ra trường hợp bất khả kháng để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

Stt	Quy mô dự án	Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng	Tỷ lệ lấp đầy
1	Dưới 75 ha	Từ năm thứ 2	03 năm	Chia đều cho thời gian bán hàng (%)	100% diện tích sử dụng
2	Từ 75ha đến dưới 250ha	Từ năm thứ 2	04 năm		
3	Từ 250ha đến dưới 500ha	Từ năm thứ 3	05 năm		
4	Từ 500ha trở lên	Từ năm thứ 3	06 năm		

Thời điểm bắt đầu bán hàng được tính 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, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng; thời gian bán hàng được tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

6. Các dự án khác

Đối với các dự án thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù khác thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy khi ước tính 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.

Điều 4. Quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư khi ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất theo phương pháp thặng dư

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 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 xác định như sau:

1. Dự án khu dân cư, khu đô thị

Stt	Quy mô thửa đất, khu đất cần định giá	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng	Chi phí kinh doanh	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư
1	Dưới 20ha	02 năm	Chia đều cho thời gian xây dựng	02% nhân tổng doanh thu	13,5% nhân tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất
2	Từ 20ha đến dưới 50ha	03 năm			
3	Từ 50ha đến dưới 100ha	04 năm			
4	Từ 100ha trở lên	05 năm			

Thời gian xây dựng được tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành.

Trường hợp dự án khu dân cư, khu đô thị (mục đích sử dụng đất chính) có mục đích sử dụng đất làm công trình nhà ở thì thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí kinh doanh, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư đối với mục đích sử dụng đất làm công trình nhà ở áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Dự án, công trình nhà ở

STT	Quy mô dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng	Chi phí kinh doanh	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư
1	Dưới 500 căn hộ hoặc dưới 50.000 m ² sàn xây dựng	02 năm	Chia đều cho thời gian xây dựng	02% nhân tổng doanh thu	13,5% nhân tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất
2	Từ 500 căn hộ đến dưới 1.000 căn hộ hoặc từ 50.000 m ² sàn xây dựng đến dưới 100.000 m ² sàn xây dựng	03 năm			
3	Từ 1.000 căn hộ trở lên hoặc từ 100.000 m ² sàn xây dựng trở lên	04 năm			

Thời gian xây dựng được tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành.

Trường hợp dự án, công trình nhà ở (mục đích sử dụng đất chính) có kết hợp mục đích sử dụng làm công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe, khu vui chơi giải trí và công trình đa năng thì thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí kinh doanh, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư của các mục đích kết hợp áp dụng theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe, khu vui chơi, giải trí và công trình đa năng (công trình hỗn hợp)

Stt	Quy mô dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng	Chi phí kinh doanh	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư
1	Dưới 50.000 m ² sàn xây dựng	02 năm	Chia đều cho thời gian xây dựng	12% nhân tổng doanh thu	13,5% nhân tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất
2	Từ 50.000 m ² sàn xây dựng đến dưới 100.000 m ² sàn xây dựng	03 năm			
3	Từ 100.000 m ² sàn xây dựng trở lên	04 năm			

Thời gian xây dựng được tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành.

4. Dự án khu du lịch, khách sạn

Stt	Quy mô dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng	Chi phí kinh doanh	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư
1	Dưới 20ha hoặc dưới 50.000 m ² sàn xây dựng	02 năm	Chia đều cho thời gian xây dựng	65% nhân tổng doanh thu	13,5% nhân tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất
2	Từ 20ha đến dưới 100ha hoặc từ 50.000 m ² sàn xây dựng đến dưới 100.000 m ² sàn xây dựng	03 năm			
3	Từ 100ha trở lên hoặc từ 100.000 m ² sàn xây dựng trở lên	04 năm			

Thời gian xây dựng được tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành.

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

Stt	Quy mô dự án	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng	Chi phí kinh doanh	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư
1	Dưới 75 ha	03 năm	Chia đều cho thời gian xây dựng	12% nhân tổng doanh thu	13,5% nhân tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất
2	Từ 75ha đến dưới 250ha	04 năm			
3	Từ 250ha đến dưới 500ha	05 năm			
4	Từ 500ha trở lên	06 năm			

Thời gian xây dựng được tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng.

Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành.

6. Các dự án khác

Đối với các dự án thuộc lĩnh vực y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao hoặc dự án có tính đặc thù khác thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, tỷ lệ % chi phí kinh doanh, tỷ lệ % chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư khi ước tính 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 xem xét, quyết định.

Điều 5. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

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

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

STT	Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa
1	Theo giá đất quy định tại Bảng giá đất (theo vị trí của Dự án, khu đất, thửa đất)	30%
2	Khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại, chợ; cơ sở giáo dục; cơ sở thể dục thể thao; cơ sở y tế; công viên khu vui chơi giải trí	10%

b) Điều kiện về giao thông

STT	Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa
1	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè)	10%
2	Kết cấu mặt đường (đường nhựa, bê tông, đất và kết cấu đường khác)	10%
3	Số mặt đường tiếp giáp:	
	- Cùng tiếp giáp 01 đường	0%
	- Tiếp giáp 01 đường và 01 hẻm (hoặc một mặt thoáng)	05%
	- Tiếp giáp 02 đường	10%
	- Tiếp giáp 03 đường trở lên	20%

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện

STT	Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa
1	Khu vực cấp nước, cấp điện ổn định hay không ổn định	05%
2	Khu vực ngập úng khi lượng mưa lớn	05%

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

Stt	Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa
1	Diện tích	10%
2	Kích thước (mặt tiền, chiều sâu)	10%
3	Hình thể	10%

Trường hợp ước tính giá chuyển nhượng căn hộ chung cư; giá cho thuê căn hộ cao tầng; giá cho thuê sàn thương mại, dịch vụ văn phòng thì thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá theo tiêu chí diện tích căn hộ, diện tích sàn cho thuê. Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

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

Stt	Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa
1	Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng	10%
2	Chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm	05%

Đối với loại hình kinh doanh khách sạn thì thực hiện khảo sát, thu thập và đánh giá thêm tiêu chí về số phòng, tiêu chuẩn dịch vụ của khách sạn (xếp hạng theo số sao). Mức độ chênh lệch tối đa 10%.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh

S	Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa
1	Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần nghĩa trang, khu xử lý rác, nước thải	10%
2	Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực	05%

g) Thời hạn sử dụng đất

Đối với đất phi nông nghiệp (sử dụng có thời hạn), điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Giá đất tài sản so sánh sau khi quy về thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản định giá} = \frac{\text{Giá đất của tài sản so sánh}}{\text{Thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản so sánh}} \times \text{Thời hạn sử dụng đất còn lại của tài sản định giá}$$

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

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương

STT	Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	Mức độ chênh lệch tối đa
1	Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương gồm tiếp giáp trực tiếp với bãi biển, sông; danh lam thắng cảnh; đền, chùa, miếu mạo; làng nghề truyền thống	10%
2	Chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất	10%

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

a) Năng suất cây trồng, vật nuôi

Căn cứ theo kết quả thống kê của cơ quan nông nghiệp và môi trường.
Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

b) Vị trí, đặc điểm thửa đất, khu đất

Khoảng cách gần nhất đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm: mức độ chênh lệch tối đa 20%.

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: mức độ chênh lệch tối đa 20%.

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

Công thức điều chỉnh theo điểm g khoản 1 Điều này.

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 gồm: hệ thống tưới tiêu, môi trường nước và các yếu tố khác do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Mức độ chênh lệch tối đa 20%.

Trường hợp thửa đất cần định giá là đất nông nghiệp tại đô thị, tại nông thôn nằm trong khu dân cư hoặc đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì tổ chức thực hiện định giá đất xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

3. 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 và khoản 2 Điều này, tổ chức thực hiện định giá đất điều chỉnh theo nguyên tắc lấy yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn để điều chỉnh chênh lệch (tăng hoặc giảm) giá của thửa đất so sánh. Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 17 tháng 9 năm 2026.

2. Các Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành

a) Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa (trước sáp nhập) quy định cụ thể các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

b) Quyết định số 12/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (trước sáp nhập) 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.

3. Quy định chuyển tiếp

a) Phương án giá đất đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất thông qua trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục hoàn thiện và trình phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định.

b) Phương án giá đất đã trình thẩm định nhưng chưa được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất thông qua trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì phải thực hiện lại theo quy định tại Quyết định này.

c) Các trường hợp đã có quyết định phê duyệt giá đất cụ thể nhưng được cơ quan có thẩm quyền đề nghị điều chỉnh lại giá đất thì áp dụng Quyết định này để thực hiện việc xác định giá đất cụ thể.

4. Trong quá trình triển khai thực hiện, căn cứ tình hình thực tế của địa phương hoặc văn bản quy phạm pháp luật của cấp trên có hiệu lực thi hành, giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan, rà soát lại quy định tại Quyết định này để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh, cấp xã; Giám đốc các Sở: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Công thương; Trưởng Thuế tỉnh Khánh Hòa; Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế và Khu công nghiệp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và đặc khu; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Trần Hòa Nam