SAO Y; Ủy ban Nhân dân tỉnh Lào Cai; Thời gian ký: 04/03/2025 09:16:33 +07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 28 /2025/QĐ-UBND	*Lào Cai, ngày 28 tháng 02 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lào Cai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

Căn cứ Nghị định số 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 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 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 31/12/2020 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 85/TTr-STNMT ngày 19 tháng 02 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2025.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương, Thanh tra tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Chi cục trưởng Chi cục Thuế vùng VIII; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- Uỷ ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
- Như Điều 3QĐ;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường *(05 bản)*;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Báo Lào Cai, Đài phát thanh truyền hình tỉnh Lào Cai, Công báo Lào Cai;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT, TN1.

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

Nguyễn Trọng Hài

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI

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

QUY ĐỊNH

Cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lào Cai

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 28 /2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án trong xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Lào Cai được quy định tại điểm đ khoản 2 và điểm đ khoản 3 Điều 6, khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về 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 trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

2. Tổ chức có chức năng 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 các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu ước tính tổng doanh thu, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án trong xác định giá đất cụ thể

Chi tiết tại Phụ lục I, II, III, IV ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 4. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành, đơn vị

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Chi cục Thuế vùng VIII, Cục Thống kê, Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh tỉnh Lào Cai và đơn vị liên quan: Có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác xác định giá đất theo quy định trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai hoặc tổ chức thực hiện định giá đất theo quy định.

2. Cơ quan thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan,

đơn vị liên quan tổ chức thực hiện theo quy định; đơn vị sự nghiệp công có chức năng tư vấn xác định giá đất; Tổ chức, cá nhân được giao nhiệm vụ xác định giá đất cụ thể chịu trách nhiệm trước pháp luật về 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.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Các sở, ngành: Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Thanh tra tỉnh, Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh; Chi cục Thuế vùng VIII; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; tổ chức tư vấn xác định giá đất và các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện quyết định này.

2. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật và các quy định được viện dẫn trong Quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế, bãi bỏ thì áp dụng theo quy định, văn bản quy phạm pháp luật mới.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện, căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan và tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã, thành phố và các đơn vị có liên quan tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

PHỤ LỤC I

Quy định cụ thể tỷ lệ điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

(Ban hành kèm theo Quyết định số : 28 /2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)

1. Về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất

Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với chênh lệch về khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên khu vui chơi giải trí của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá. Mức điều chỉnh chênh lệch tối đa không quá 30%.

Chênh lệch về khoảng cách *(m)*	≤ 1500	> 1500
Tỷ lệ điều chỉnh không quá *(%)*	15	30

2. Về giao thông

a) Chiều độ rộng nền đường (bao gồm mặt đường và vỉa hè): Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với chênh lệch về chiều rộng nền đường của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá.

- Mức điều chỉnh tối đa không quá 30%, trong đó: 2,5% tương ứng với 1m mặt đường, 1% tương ứng với 1m vỉa hè.

* Đối với loại đường có dải phân cách cứng: Xác định phần mặt cắt đường từ dải phân cách cứng đến vỉa hè của tuyến đường, phố.

b) Kết cấu mặt đường: Thứ tự loại kết cấu mặt đường như sau: *(1)* Mặt đường bê tông nhựa, bê tông xi măng; *(2)* Đá dăm láng nhựa; *(3)* Đá dăm, cấp phối đá dăm; *(4)* Đường đất.

Điều chỉnh tăng hoặc giảm đối với kết cấu mặt đường của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá theo thứ tự liền kề lần lượt là 2% và điều chỉnh tối đa không quá 8%.

c) Số mặt đường tiếp giáp: Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với số mặt đường tiếp giáp của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Mức điều chỉnh tối đa không quá 20%.

3. Diện tích của thửa đất, khu đất

Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với chênh lệch về diện tích của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá.

Điều chỉnh không quá 30%, trong đó: Đối với nhà ở liền kề 1% tương ứng với 10 m^2, đối với nhà ở biệt thự 1% tương ứng với 15 m^2.

4. Kích thước của thửa đất, khu đất

Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với chênh lệch về kích thước mặt tiền tiếp giáp của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá.

Điều chỉnh không quá 10%, trong đó 1% tương ứng với 1m mặt tiền; đối với đất liền kề so với đất biệt thự 3 m mặt tiền tương ứng 1%.

5. Kích thước chiều sâu của thửa đất, khu đất

Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với chênh lệch về kích thước chiều sâu của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá.

Điều chỉnh không quá 10%, trong đó: Đối với vị trí 1 *(20 m)* tỉ lệ là 0%, từ trên 20 m tăng 1 m chiều sâu tương ứng 1%.

6. Hình thể thửa đất *(thửa đất có hình thể vuông vắn, méo, không thuận lợi trong xây dựng thiết kế)*

Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với chênh lệch về hình thể của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá.

Điều chỉnh không quá 10%.

7. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng

Điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với chênh lệch về mật độ xây dựng và chiều cao công trình, cụ thể:

- Mật độ xây dựng các thửa đất từ 80% trở lên: Không điều chỉnh về tỉ lệ %.

- Mật độ xây dựng của thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá, trong đó: 1% tương ứng với 5% mật độ xây dựng; mức điều chỉnh tối đa không quá 10%.

8. Điều kiện về các yếu tố hạ tầng *(cấp điện, cấp thoát nước)*

Điều chỉnh tăng hoặc giảm căn cứ các yếu tố hạ tầng tại thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá. Mức điều chỉnh tối đa không quá 5%.

9. Điều kiện về môi trường, an ninh

Điều chỉnh tăng hoặc giảm căn cứ các yếu tố môi trường, an ninh tại thửa đất, khu đất so sánh với thửa đất, khu đất cần định giá; mức điều chỉnh tối đa không quá 25%.

10. Các yếu tố khác ảnh hưởng giá đất

Căn cứ vào điều kiện thực tế tại thửa đất, khu đất so sánh *(điều kiện chuyển nhượng, đất trống, đã có nhà ở, nhà xây thô, văn hoá, phong thuỷ, hạ tầng kỹ thuật khác...)* với thửa đất, khu đất cần định giá để điều chỉnh tăng lên hoặc giảm xuống, mức điều chỉnh không quá 20%.

PHỤ LỤC II

Một số chỉ tiêu ước tính tổng chi phí phát triển và tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án chung cư, khu nhà ở cao tầng

(Ban hành kèm theo Quyết định số : 28 /2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)

1. Thời gian, tiến độ xây dựng, bán căn hộ

Nội dung thực hiện	Dưới 300 căn hộ			Từ 300 đến 500 căn hộ				Từ trên 500 đến 1000 căn hộ					Trên 1000 căn hộ					
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật	100%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Tiến độ xây dựng công trình	40%	60%	0%	30%	35%	35%	0%	10%	30%	30%	30%	0%	10%	25%	25%	25%	15%	0%
Tiến độ bán căn hộ	0%	40%	60%	0%	40%	40%	20%	0%	30%	30%	30%	10%	0%	25%	25%	25%	15%	10%

Trường hợp tiến độ xây dựng 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 thì tiến độ xây dựng 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.

2. Một số chỉ tiêu khác

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng tối thiểu bằng 1%, tối đa không quá 5% doanh thu *(không 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: 14%.

- Các chi phí khác không quy định tại Quyết định này thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

PHỤ LỤC III

Một số chỉ tiêu ước tính tổng chi phí phát triển và tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án kinh doanh khu nhà ở thấp tầng

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 18 /2025/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)

1. Tiến độ xây dựng, tiến độ bán nhà, căn hộ

Nội dung thực hiện	Dưới 300 căn hộ				Từ 300 đến 500 căn hộ					Từ trên 500 đến 1000 căn hộ						Trên 1000 căn hộ						
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
Tiến độ xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	80%	20%	0%	0%	60%	30%	10%	0%	0%	40%	30%	20%	10%	0%	0%	35%	30%	25%	10%	0%	0%	0%
Tiến độ xây dựng nhà ở	10%	40%	50%	0%	10%	35%	30%	20%	5%	0%	35%	30%	20%	10%	5%	0%	10%	25%	30%	20%	10%	5%
Tiến độ bán nhà ở thấp tầng, căn hộ	0%	40%	35%	25%	0%	35%	30%	25%	10%	0%	30%	25%	20%	15%	10%	0%	0%	30%	25%	20%	15%	10%

Trường hợp tiến độ xây dựng 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 thì tiến độ xây dựng 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.

2. Một số chỉ tiêu khác

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng tối thiểu bằng 1%, tối đa không quá 5% doanh thu *(không 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: 14%.

- Các chi phí khác không quy định tại Quyết định này thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

PHỤ LỤC IV

Một số chỉ tiêu ước tính tổng chi phí phát triển và tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp không phải đất ở

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 28 /2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)

1. Dự án Thương mại, dịch vụ

a) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đối với các dự án thương mại, dịch vụ

Nội dung thực hiện	Tổng diện tích sàn dưới 15.000 m^2	Tổng diện tích sàn từ 15.000 m^2 đến 40.000 m^2		Tổng diện tích sàn từ trên 40.000 m^2 đến 70.000 m^2			Tổng diện tích sàn trên 70.000 m^2			
	Năm 1	Năm 1	Năm 2	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Tiến độ xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	100%	100%	0%	100%	0%	0%	50%	50%	0%	0%
Tiến độ đầu tư xây dựng	100%	70%	30%	30%	50%	20%	20%	35%	35%	10%

Trường hợp tiến độ xây dựng 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 thì tiến độ xây dựng 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.

b) Tỷ lệ lấp đầy đối với các dự án thương mại, dịch vụ (không phải dự án xây dựng khách sạn)

Vị trí, địa điểm triển khai dự án	**Tổng diện tích sàn dưới 15.000 m^2**	**Tổng diện tích sàn từ 15.000 m^2 đến 40.000 m^2**	**Tổng diện tích sàn từ trên 40.000 m^2 đến 70.000 m^2**	**Tổng diện tích sàn trên 70.000 m^2**
Thành phố Lào Cai, thị xã Sa Pa	Năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 70% đến 90%	Hai năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 65% đến 90%	Ba năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 60% đến 90%	Bốn năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 55 % đến 90%
Các huyện còn lại	Năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 60% đến 90%	Hai năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 55% đến 90%	Ba năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 50% đến 90%	Bốn năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 45% đến 90%

c) Tỷ lệ lấp đầy đối với các dự án thương mại, dịch vụ xây dựng khách sạn

Vị trí, địa điểm triển khai dự án	**Tổng diện tích sàn dưới 15.000 m^2**	**Tổng diện tích sàn từ 15.000 m^2 đến 40.000 m^2**	**Tổng diện tích sàn từ trên 40.000 m^2 đến 70.000 m^2**	**Tổng diện tích sàn trên 70.000 m^2**
Thành phố Lào Cai, thị xã Sa Pa	Năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 30% đến 75%.	Hai năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 30% đến 75%	Ba năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 25% đến 75%	Bốn năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 25 % đến 75%.
Các huyện còn lại	Năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 20% đến 75%.	Hai năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 20% đến 75%.	Ba năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 20% đến 75%.	Bốn năm đầu không phát sinh doanh thu; tỷ lệ lấp đầy các năm còn lại từ 20% đến 75%.

2. Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

a) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án cụm công nghiệp

Nội dung thực hiện	Quy mô diện tích dưới 40 ha				Quy mô diện tích từ 40 ha đến 75 ha				
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật	50%	50%	0%	0%	40%	40%	20%	0%	0%
Tỉ lệ lấp đầy	0%	0%	30%	70%	0%	0%	10%	40%	50%
Thời điểm cho thuê	Doanh thu phát sinh từ năm thứ 3				Doanh thu phát sinh từ năm thứ 3				

b) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng dự án khu công nghiệp

Nội dung thực hiện	Quy mô diện tích đến 200 ha						Quy mô diện tích trên 200 ha						
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
Tiến độ xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật	40%	40%	20%	0%	0%	0%	30%	30%	30%	10%	0%	0%	0%
Tỉ lệ lấp đầy	0%	0%	10%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	10%	30%	30%	30%
Thời điểm cho thuê	Doanh thu phát sinh từ năm thứ 3						Doanh thu phát sinh từ năm thứ 4						

- Trường hợp tiến độ xây dựng 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 thì tiến độ xây dựng 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.

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng tối thiểu bằng 1%, tối đa không quá 10% doanh thu (không 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: 14%.

PHỤ LỤC V

Một số chỉ tiêu khác

(Ban hành kèm theo Quyết định số 28 /2025/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai)

Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu, cụ thể:

- Loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ, thương mại khác: 10%.

- Loại hình trông giữ xe: 5%.

- Loại hình kinh doanh khách sạn: 45% đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 4 sao trở lên và 35% đối với khách sạn có tiêu chuẩn từ 1 sao đến 3 sao.

- Loại hình cho thuê nhà xưởng: 0%