

## PHỤ LỤC II

### Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án phân lô, bán nền

(Kèm theo Quyết định số 62 /2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận)

#### I. Dự án có quy mô dưới 05 ha

##### 1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 02 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

##### 2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

#### II. Dự án có quy mô từ 05 ha đến dưới 20 ha

##### 1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

**III. Dự án có quy mô từ 20 ha đến 50 ha**

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 30%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

2. Một số yếu tố ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

#### **IV. Dự án có quy mô từ trên 50 ha**

##### **1. Một số yếu tố ước tính doanh thu**

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ ba kể từ ngày được nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Thời gian bán hàng: 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

d) Tỷ lệ lấp đầy:

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ dịch vụ bãi đỗ xe): Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 30%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 0%; năm thứ năm 30%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 4,67% tổng doanh thu.

b) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh): 13,26% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất, thửa đất cần định giá.

c) Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tiến độ xây dựng qua từng năm: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.