

## PHỤ LỤC IV

### Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

(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 75 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 cho thuê 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 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 10% 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% 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%.

#### II. Dự án có quy mô từ 75 ha đến dưới 250 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 cho thuê 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 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 10% 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% 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: 04 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 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

### **III. Dự án có quy mô từ 250 ha đến 500 ha**

a) Thời điểm bắt đầu bán hàng: Tính từ năm thứ hai kể từ ngày được nhà nước cho thuê 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%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 10% 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% 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: 05 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 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

### **IV. Dự án có quy mô trên 500 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 cho thuê đất.

b) Thời gian bán hàng: 06 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

c) Tỷ lệ bán hàng qua các năm: Năm thứ nhất 16%; năm thứ hai 16%; năm thứ ba 16%; năm thứ tư 16%; năm thứ năm 16%; năm thứ sáu 20%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 10% 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% 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: 06 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 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.