Số: 62/2024/QĐ-UBND
Thời gian ký: 2024-12-02T09:17:21+07:00

PHỤ LỤC V

Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án thương mại dịch vụ, cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất khu công nghiệp, đất 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 10 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: Tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 60%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 5% 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): 13,18% 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 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 10 ha đến dưới 50 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: Tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 50%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 5% 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): 13,18% 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 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 50 ha đến 100 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: Tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 5% 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): 13,18% 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 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%.

IV. Dự án có quy mô trên 100 ha

1. Một số yếu tố ước tính doanh thu

Tỷ lệ lấp đầy: Tính từ ngày được nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 50%, năm thứ sáu 60%, năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

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

a) Chi phí kinh doanh: 5% 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): 13,18% 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 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%.