

Số: 03 /2025/QĐ-UBND Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 09 tháng 01 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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 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 11/TTr-STNMT ngày 08 tháng 01 năm 2025 về dự thảo Quyết định quy định tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng;

tiến độ xây dựng; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của thửa đất, khu đất thực hiện dự án khi định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; 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 tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của thửa đất, khu đất

1. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thực hiện theo khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

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 áp dụng quy định tại khoản 3 Điều này để định giá đất theo phương pháp thặng dư.

2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thực hiện theo khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ.

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 áp dụng quy định tại khoản 3 Điều này để định giá đất theo phương pháp thặng dư.

3. Quy định tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; thời gian xây dựng; tiến độ xây dựng; tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay,

lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của thửa đất, khu đất:

a) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án văn phòng, trung tâm thương mại dịch vụ, khách sạn (chi tiết tại Phụ lục I).

b) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà chung cư (chi tiết tại Phụ lục II).

c) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở liền kề và biệt thự (chi tiết tại Phụ lục III).

d) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền (chi tiết tại Phụ lục IV).

đ) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp (chi tiết tại Phụ lục V).

e) Một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp, trừ các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b, điểm c, điểm d và điểm đ khoản này (chi tiết tại Phụ lục VI).

Điều 4. Hiệu lực thi hành và xử lý chuyển tiếp

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 19 tháng 01 năm 2025.

2. Đối với trường hợp phương án giá đất do cơ quan tài nguyên và môi trường đã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo phương án đã trình.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các sở, ban, ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, rà soát, tổng hợp và định kỳ báo Ủy ban nhân dân tỉnh kết quả thực hiện. Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên

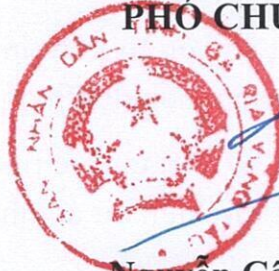
quan kịp thời có ý kiến bằng văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5 (th/h);
- Các Bộ: TN&MT, TC, XD;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra Văn bản);
- TTr. TU, TTr. HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các đoàn thể;
- Sở Tư pháp (kiểm tra văn bản);
- Báo Bà Rịa – Vũng Tàu; Đài PT-TH tỉnh;
- TTr. HĐND, UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Trung tâm Công báo – Tin học tỉnh;
- Website tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Trung tâm CNTT TN&MT;
- Lưu: VT, STN&MT (...).

David

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



Nguyễn Công Vinh



Phụ lục I

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN VĂN PHÒNG, TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, KHÁCH SẠN

(Kèm theo Quyết định số 63 /2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng).

2. Tỷ lệ lấp đầy (tính trên diện tích sàn thương phẩm)

Tỷ lệ lấp đầy (tính trên diện tích sàn thương phẩm) tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 50.000m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe) như sau: 100%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 80%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe) như sau: 100%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 80%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² trở lên

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe) như sau: 100%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 70%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

d) Đối với dự án khách sạn, trường hợp áp dụng giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để xác định doanh thu phát triển thì tỷ lệ lấp đầy như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 33%; năm thứ ba 36%; năm thứ tư 39%; năm thứ năm 42%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 45% .

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 50.000m²

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² trở lên

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 3% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành:

- Đối với dự án kinh doanh khách sạn: bằng 15% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- Đối với các dự án khác: bằng 7% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% 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.



Phụ lục II

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Quyết định số 03 /2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. 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.

2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng (tính trên diện tích sàn thương phẩm)

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 50.000m²

- Thời gian bán hàng trong 02 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 70%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² trở lên

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.
- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

3. Tỷ lệ lấp đầy (tính trên diện tích sàn thương phẩm)

Tỷ lệ lấp đầy (tính trên diện tích sàn thương phẩm) tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng).

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 50.000m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe) như sau: 100%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 80%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe) như sau: 100%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 80%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² trở lên

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe) như sau: 100%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 70%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 50.000m²

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² trở lên

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

2. Chi phí kinh doanh

a) **Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:** bằng 3% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) **Chi phí quản lý vận hành:** Trường hợp thực tế phát sinh chi phí quản lý vận hành thì bằng 7% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% 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.



Phụ lục III

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở LIÊN KÈ VÀ BIỆT THỰ

(Kèm theo Quyết định số 03 /2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. 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.

2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 50.000m²

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 200.000m² trở lên

- Thời gian bán hàng trong 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 15%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 25%; năm thứ năm 05%.

3. Tỷ lệ lấp đầy

Tỷ lệ lấp đầy tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng).

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 50.000m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: năm thứ nhất 60%; từ năm thứ hai đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) đến hết thời gian thực hiện dự án là 100%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) đến hết thời gian thực hiện dự án là 100%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 200.000m² trở lên

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) đến hết thời gian thực hiện dự án là 100%.

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 50.000m²

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 70%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

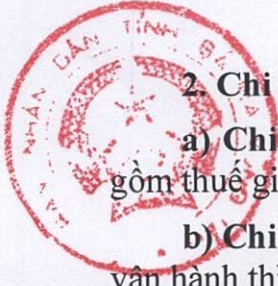
- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 03 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 40%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 200.000m² trở lên

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 04 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

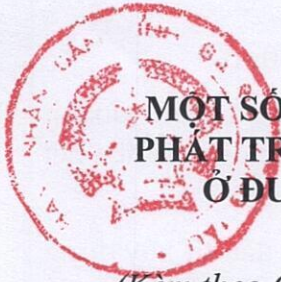


2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 3% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: Trường hợp thực tế phát sinh chi phí quản lý vận hành thì bằng 7% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% 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.



Phụ lục IV

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN NHÀ Ở ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN

(Kèm theo Quyết định số 03 /2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. 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.

2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 50.000m²

- Thời gian bán hàng trong 02 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 80%; năm thứ hai 20%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- Thời gian bán hàng trong 02 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 200.000m² đến dưới 500.000m²

- Thời gian bán hàng trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Dự án có quy mô diện tích từ 500.000m² trở lên

- Thời gian bán hàng trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

3. Tỷ lệ lấp đầy

Tỷ lệ lấp đầy tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng).

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 50.000m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: năm thứ nhất 60%; từ năm thứ hai đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) đến hết thời gian thực hiện dự án là 100%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) đến hết thời gian thực hiện dự án là 100%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 200.000m² đến dưới 500.000m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) đến hết thời gian thực hiện dự án là 100%.

d) Dự án có quy mô diện tích từ 500.000m² trở lên

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) có kinh doanh qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) đến hết thời gian thực hiện dự án là 100%.

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 50.000m²

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 80%; năm thứ hai 20%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 50.000m² đến dưới 200.000m²

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 200.000m² đến dưới 500.000m²

- 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.

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

d) Dự án có quy mô diện tích trên 500.000m²

- 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.

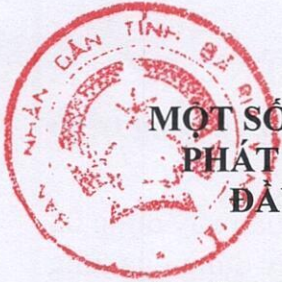
- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 10%.

2. Chi phí kinh doanh

a) **Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:** bằng 3% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) **Chi phí quản lý vận hành:** Trường hợp thực tế phát sinh chi phí quản lý vận hành thì bằng 7% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% 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.



Phụ lục V

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP

(Kèm theo Quyết định số 03 /2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng: từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước cho thuê đất.

2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng (cho thuê)

a) Đối với dự án có quy mô từ 750.000m² trở xuống

- Thời gian bán hàng (cho thuê) trong 03 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

b) Đối với dự án có quy mô từ trên 750.000m² đến 2.500.000m²

- Thời gian bán hàng (cho thuê) trong 04 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

c) Đối với dự án có quy mô từ trên 2.500.000m² đến 5.000.000m²

- Thời gian bán hàng (cho thuê) trong 05 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.

d) Đối với dự án có quy mô trên 5.000.000m²

- Thời gian bán hàng (cho thuê) trong 06 năm tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%; năm thứ sáu 20%.

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng khác

a) Đối với dự án có quy mô từ 750.000m² trở xuống: Thời gian xây dựng 03 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%.

b) Đối với dự án có quy mô từ trên 750.000m² đến 2.500.000m²: Thời gian xây dựng 04 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

c) Đối với dự án có quy mô từ trên 2.500.000m² đến 5.000.000m²: Thời gian xây dựng 05 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

d) Đối với dự án có quy mô trên 5.000.000m²: Thời gian xây dựng 06 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%, năm thứ sáu 10%.

2. Chi phí kinh doanh

a) **Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:** bằng 3% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) **Chi phí quản lý vận hành:** Trường hợp thực tế phát sinh chi phí quản lý vận hành thì bằng 7% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. **Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư:** (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% 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.



Phụ lục VI

MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN, CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ PHI NÔNG NGHIỆP (TRỪ ĐẤT Ở, ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP, ĐẤT CỤM CÔNG NGHIỆP)

(Kèm theo Quyết định số 03 /2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

I. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng:

Tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng).

2. Tỷ lệ lấp đầy

Tỷ lệ lấp đầy tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng.

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 100.000m²: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 100.000m² đến dưới 300.000m²: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 60%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 300.000m² trở lên: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 60%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

II. MỘT SỐ YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 100.000m²

Thời gian xây dựng công trình, hạ tầng kỹ thuật: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 40%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 100.000m² đến dưới 300.000m²

Thời gian xây dựng công trình, hạ tầng kỹ thuật: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

c) Dự án có quy mô diện tích từ 300.000m² trở lên

Thời gian xây dựng công trình, hạ tầng kỹ thuật: 02 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

2. Chi phí kinh doanh

a) **Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:** bằng 3% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) **Chi phí quản lý vận hành:**

+ Đối với dự án khu du lịch, bằng 15% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

+ Đối với các dự án khác, bằng 7% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: (có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh) bằng 15% 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.