

Số: *15* /2025/QĐ-UBND Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày *25* tháng 02 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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 02 năm 2025;

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 131/TTr-STNMT ngày 24 tháng 02 năm 2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 09 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 3 như sau:

“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)”.

2. Bổ sung khoản 4 Điều 3 như sau:

“4. Trường hợp thửa đất, khu đất thực hiện dự án có nhiều khu chức năng khác nhau (khu phức hợp, tòa nhà hỗn hợp) thì căn cứ quy định tại khoản 3 Điều này để thực hiện ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với từng phần diện tích tương ứng với từng loại chức năng sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

Đối với loại chức năng sử dụng đất làm văn phòng, trung tâm thương mại dịch vụ, khách sạn và phi nông nghiệp thì thời điểm bắt đầu bán hàng là thời điểm hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ dự án. Đối với loại chức năng sử dụng đất là nhà chung cư, nhà ở liền kề và biệt thự thì thời điểm bắt đầu bán hàng là thời điểm tại các Phụ lục II, Phụ lục III, Phụ lục IV”.

Điều 2. 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; 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.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06 tháng 3 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2 (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 (...). *duval*

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



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 15/2025/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 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.

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 10.000m²

- 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: 90%.

- 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 90%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 10.000m² đến 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: 90%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 90%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 100.000m²

- 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: 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

d) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 100.000m² 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: 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba 70%; năm thứ tư 75%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

Handwritten signature

đ) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² đến dưới 500.000m²

- 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: 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba 70%; năm thứ tư 75%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

e) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 500.000m² đến dưới 800.000m²

- 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: 75%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba 65%; năm thứ tư 70%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

g) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 800.000m² đến dưới 1.000.000m²

- 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: 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 55%; từ năm thứ ba 60%; năm thứ tư 65%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 70%.

h) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 1.000.000m² 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: 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 55%; từ năm thứ ba 60%; năm thứ tư 63%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 65%.

i) 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 10.000m²

- 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%.

lawel

- b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 10.000m² đến dưới 50.000m²
- 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 40%; năm thứ ba 20%.
- c) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 100.000m²
- 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.
 - Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.
- d) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 100.000m² đến dưới 200.000m²
- 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.
 - Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%.
- đ) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² đến dưới 500.000m²
- 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.
 - Tiến độ 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%.
- e) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 500.000m² đến dưới 800.000m²
- Thời gian xây dựng: 07 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 20%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%; năm thứ bảy 10%.
- g) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 800.000m² đến dưới 1.000.000m²
- Thời gian xây dựng: 07 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 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%; năm thứ bảy 10%.
- h) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 1.000.000m² trở lên
- Thời gian xây dựng: 07 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

dauel

- Tiến độ xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%; năm thứ bảy 10%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 03% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành:

- 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 Chi phí quản lý vận hành: bằng 30% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- Đối với các dự án văn phòng, dự án trung tâm thương mại dịch vụ, dự án khách sạn (trường hợp áp dụng giá thuê mặt bằng để xác định doanh thu phát triển) thì Chi phí quản lý vận hành: bằng 09% 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.

daud



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 15/2025/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 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

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 50.000m²: 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) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² trở lên: tính từ năm thứ ba 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 20.000m²

- 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 diện tích sàn xây dựng từ 20.000m² đến dưới 50.000m²

- 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%.

d) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² đến dưới 400.000m²

- 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 05%; năm thứ năm 05%.

đ) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 400.000m² đến dưới 600.000m²

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

daul

- Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 05%; năm thứ năm 05%.

e) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 600.000m² 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 05%; năm thứ năm 05%.

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.

a) Dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 20.000m²

- 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: 90%.

- 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 90%.

b) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 20.000m² đến 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: 90%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 90%.

c) 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: 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

d) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² đến dưới 400.000m²

- 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: 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba 70%; năm thứ tư 75%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

đ) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 400.000m² đến dưới 600.000m²

- 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: 80%.

daud

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba 70%; năm thứ tư 75%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

e) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 600.000m² 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: 75%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba 65%; năm thứ tư 70%; 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 diện tích sàn xây dựng dưới 20.000m²

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 01 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- 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 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 20.000m² đến dưới 50.000m²

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 01 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- 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 xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Dự án có diện tích sàn xây dựng 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: 04 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 20%; năm thứ tư 20%.

d) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 200.000m² đến dưới 400.000m²

- 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%.

daul

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 05 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 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%.

đ) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 400.000m² đến dưới 600.000m²

- 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: 06 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 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

e) Dự án có diện tích sàn xây dựng từ 600.000m² 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 60%; năm thứ hai 40%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 07 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 20%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%; năm thứ bảy 10%.

2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 03% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: trường hợp dự án Chung cư có loại hình chức năng công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh, công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe thì Chi phí quản lý vận hành: bằng 09% doanh thu tương ứng với từng chức năng (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.

danul



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 LIỀN KÈ VÀ BIỆT THỰ

(Kèm theo Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 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:

a) Dự án có quy mô diện tích đất dưới 200.000m²: 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) Dự án có quy mô diện tích đất từ 200.000m² trở lên: tính từ năm thứ ba 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 đất dưới 30.000m²

- 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 đất từ 30.000m² 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%.

c) Dự án có quy mô diện tích đất từ 200.000m² đến dưới 400.000m²

- 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%.

d) Dự án có quy mô diện tích đất từ 400.000m² đến dưới 600.000m²

- 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 05%; năm thứ năm 05%.

đ) Dự án có quy mô diện tích đất từ 600.000m² đến dưới 800.000m²

- 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 05%; năm thứ năm 05%.

Đã gửi

e) Dự án có quy mô diện tích đất từ 800.000m² 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 05%; 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 đất dưới 30.000m²

- 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: 90%.
- 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 90%.

b) Dự án có quy mô diện tích đất từ 30.000m² 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: 90%.
- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 90%.

c) Dự án có quy mô diện tích đất từ 200.000m² đến 400.000m²

- 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: 80%.
- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

d) Dự án có quy mô diện tích đất từ 400.000m² đến 600.000m²

- 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: 80%.
- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba 70%; năm thứ tư 75%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

đ) Dự án có quy mô diện tích đất từ 600.000m² đến 800.000m²

- 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: 80%.
- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba 70%; năm thứ tư 75%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

Leul

e) Dự án có quy mô diện tích đất từ 800.000m² 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: 75%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; từ năm thứ ba 65%; năm thứ tư 70%; 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 đất dưới 30.000m²

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 01 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- 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 50%; năm thứ hai 50%.

b) Dự án có quy mô diện tích đất từ 30.000m² đến dưới 200.000m²

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 01 năm tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- 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 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Dự án có quy mô diện tích đất từ 200.000m² đến dưới 400.000m²

- 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 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 xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

d) Dự án có quy mô diện tích đất từ 400.000m² đến dưới 600.000m²

- 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 50%; năm thứ hai 50%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 05 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 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%.

done

đ) Dự án có quy mô diện tích đất từ 600.000m² đến dưới 800.000m²

- 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 50%; năm thứ hai 50%.

- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 06 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 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

c) Dự án có quy mô diện tích đất từ 800.000m² 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: 07 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 20%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%; năm thứ bảy 10%.

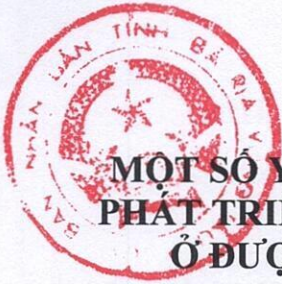
2. Chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 03% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Chi phí quản lý vận hành: trường hợp dự án nhà ở liền kề và biệt thự có loại hình chức năng công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh, công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe thì Chi phí quản lý vận hành: bằng 09% doanh thu tương ứng với từng chức năng (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.

danul



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 15/2025/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 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:

a) Dự án có quy mô diện tích đất dưới 200.000m²: 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) Dự án có quy mô diện tích đất từ 200.000m² trở lên: tính từ năm thứ tư 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

- 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%.

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 đất 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: 80%.

- 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 80%.

b) Dự án có quy mô diện tích đất 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: 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

daud



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 đất 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 40%; năm thứ hai 60%.

b) Dự án có quy mô diện tích đất 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 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

2. Chi phí kinh doanh

a) **Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:** bằng 03% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) **Chi phí quản lý vận hành:** trường hợp dự án nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền có loại hình chức năng công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh, công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe thì Chi phí quản lý vận hành: bằng 09% doanh thu tương ứng với từng chức năng (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.

daunh



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 15/2025/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 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 tư 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 diện tích đất từ 750.000m² trở xuống

- 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%.

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

- 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%.

c) Đối với dự án có quy mô diện tích đất từ trên 2.500.000m² đến 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%.

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

- Thời gian bán hàng (cho thuê) trong 07 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 10%; năm thứ bảy 10%.

Handwritten signature

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 diện tích đất 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 40%; năm thứ ba 20%.

b) Đối với dự án có quy mô diện tích đất 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 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 10%.

c) Đối với dự án có quy mô diện tích đất 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 xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%.

d) Đối với dự án có quy mô diện tích đất trên 5.000.000m²: Thời gian xây dựng 06 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất. Tiến độ 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 10%; năm thứ sáu 10%.

2. Chi phí kinh doanh (Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng): bằng 03% 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.

dausl



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 CÁC TRƯỜNG HỢP QUY ĐỊNH TẠI PHỤ LỤC I, II, III, IV VÀ V)

(Kèm theo Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 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.

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 đất dưới 100.000m²: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 70%; từ năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

b) Dự án có quy mô diện tích đất từ 100.000m² đến dưới 300.000m²: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

c) Dự án có quy mô diện tích đất từ 300.000m² đến dưới 500.000m²: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%; năm thứ tư 75%; từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

d) Dự án có quy mô diện tích đất từ 500.000m² đến dưới 700.000m²: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 65%; năm thứ tư 70%; năm thứ năm 75%; từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

đ) Dự án có quy mô diện tích đất từ 700.000m² trở lên: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 60%; năm thứ tư 65%; năm thứ năm 70%; năm thứ sáu 75%; từ năm thứ bảy đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

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 đất dưới 100.000m²

Thời gian xây dựng 03 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyên mục đích sử dụng 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) Dự án có quy mô diện tích đất từ 100.000m² đến dưới 300.000m²

Thời gian xây dựng 04 năm tính từ ngày được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyên 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 30%; năm thứ tư 10%.

Lawel

c) Dự án có quy mô diện tích đất từ từ 300.000m² đến dưới 500.000m²

Thời gian xây dựng 05 năm tính từ ngày được Nhà nước 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 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%.

d) Dự án có quy mô diện tích đất từ 500.000m² đến dưới 700.000m²:

Thời gian xây dựng 06 năm tính từ ngày được Nhà nước 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 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

đ) Dự án có quy mô diện tích đất từ 700.000m² trở lên:

Thời gian xây dựng 07 năm tính từ ngày được Nhà nước 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 20%; năm thứ ba 10%; năm thứ tư 10%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%; năm thứ bảy 10%.

2. Chi phí kinh doanh

a) **Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:** bằng 03% 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 25% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

+ Đối với các dự án khác: bằng 09% 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.

David