**Phụ lục IV**

**QUY ĐỊNH MỘT SỐ YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU, CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VĂN PHÒNG, CƠ SỞ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

**I. CÁC YẾU TỐ ƯỚC TÍNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN**

1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m2

Thời gian xây dựng: 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 150.000 m2

Thời gian xây dựng: 03 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m2 đến dưới 300.000 m2

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%.

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m2 trở lên

Thời gian xây dựng: 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.

*2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 2% doanh thu.*

3. Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% doanh thu.

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

**II. CÁC YẾU TỐ HÌNH THÀNH DOANH THU**

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) theo tiến độ xây dựng.

2. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

*3. Tỷ lệ lấp đầy (diện tích thương phẩm so với diện tích sàn xây dựng bao gồm tầng hầm) căn cứ theo thứ tự ưu tiên sau:*

*Phương án 1:*

*- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hoặc 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*

*- Áp dụng tỷ lệ lấp đầy đối với mục đích văn phòng 75%, mục đích thương mại dịch vụ 70%*

*Phương án 2:*

*- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công hoặc 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*

*- Áp dụng tỷ lệ lấp đầy 70%*

4. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):

*Phương án 1*

*a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m2*

*- Khu vực trung tâm: Năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%, năm thứ tư 85%; năm thứ năm 90%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 95%-100%*

*- Khu vực ngoài trung tâm: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%, năm thứ tư 80%; năm thứ năm 85%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 90%-100%*

*b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 200.000 m2*

*- Khu vực trung tâm: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%, năm thứ tư 75%; năm thứ năm 80%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 85%-100%*

*- Khu vực ngoài trung tâm: Năm thứ nhất 45%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 65%, năm thứ tư 70%; năm thứ năm 75%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 80%-100%*

*c) Quy mô diện tích sàn xây dựng trên 200.000 m2*

*- Khu vực trung tâm: Năm thứ nhất 45%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 65%, năm thứ tư 70%; năm thứ năm 75%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 80%-100%*

*- Khu vực ngoài trung tâm: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 60%, năm thứ tư 65%; năm thứ năm 70%; năm thứ 6 đến hết thời gian bán hàng 75%-100%*

*Phương án 2*

*a) Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m2*

*- Khu vực trung tâm: Năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 70%; năm thứ ba 80%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 90%-100%*

*- Khu vực ngoài trung tâm: Năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 85%-100%*

*b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 200.000 m2*

*- Khu vực trung tâm: Năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 80%-100%*

*- Khu vực ngoài trung tâm: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 75%-100%*

*c) Quy mô diện tích sàn xây dựng trên 200.000 m2*

*- Khu vực trung tâm: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba 70%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 75%-100%*

*- Khu vực ngoài trung tâm: Năm thứ nhất 45%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 65%, năm thứ tư đến hết thời gian bán hàng 70%-100%*