**Phụ lục V**

**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 KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP**

*(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 dưới 75 ha:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ 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%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ 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 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

b) Quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ 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 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+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 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

c) Quy mô từ 250 ha đến dưới 500 ha:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ 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 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ 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 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.

d) Quy mô từ 500 ha trở lên:

- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ 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 10%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 30%.

- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất:

+ Thời gian xây dựng 06 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 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 10%; năm thứ sáu 10%.

*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: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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 bán hàng (cho thuê):

*a) Quy mô dưới 75 ha:*

*- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%, năm thứ ba 50%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 70% -100%.*

*- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%, năm thứ ba 40%; năm thứ tư 50%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 60% - 100%.*

*b) Quy mô từ 75 ha đến dưới 250 ha:*

*- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 35%, năm thứ ba 45%; năm thứ tư 55%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 65% -100%.*

*- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: Năm thứ nhất 15%; năm thứ hai 25%, năm thứ ba 35%; năm thứ tư 45%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 55% - 100%.*

*c) Quy mô từ 250 ha đến dưới 500 ha:*

*- Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%, năm thứ ba 40%; năm thứ tư 50%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 60% -100%.*

*- Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%, năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 50% - 100%.*