

Phụ lục I

Một số tỷ lệ ước tính chi phí phát triển và doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất có mục đích sử dụng là đất ở

(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày ...tháng.... năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)

I. Một số chi tiêu ước tính chi phí phát triển

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

2. Chi phí quản lý vận hành: 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 thửa đất, khu đất cần định giá.

II. Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển

1. Tỷ lệ bán hàng

1.1. Đối với dự án chung cư, khu nhà ở cao tầng

1.1.1. Dự án có quy mô dưới 500 căn hộ

- Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 70%.

1.1.2. Dự án có quy mô từ 500 căn hộ đến 1000 căn hộ

- Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 30%.

1.1.3. Dự án có quy mô trên 1000 căn hộ

- Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%.

1.2. Đối với dự án kinh doanh khu nhà ở, đất ở liền kề

1.2.1. Dự án có quy mô diện tích dưới 05ha

- Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 30%.

2.2.2. Dự án có quy mô diện tích từ 05ha đến dưới 20ha

- Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 20%.

2.2.3. Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến 50ha.

- Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 15%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 25%; năm thứ sáu 05%.

2.2.4. Dự án có quy mô diện tích trên 50ha

- Năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 25%; năm thứ năm 05%.

2. Tỷ lệ lấp đầy (tính trên diện tích kinh doanh)

2.1. Đối với dự án chung cư, khu nhà ở cao tầng

2.1.1. Dự án có quy mô dưới 500 căn hộ

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe) qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%, năm thứ hai 0%, năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 50%; năm thứ tư 80%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

2.1.2. Dự án có quy mô từ 500 căn hộ đến 1000 căn hộ

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe) qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%, năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%, năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 50%; năm thứ năm 80%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

2.1.3. Dự án có quy mô trên 1000 căn hộ

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội có kinh doanh (trừ công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe) qua các năm như sau: năm thứ nhất 0%, năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

- Tỷ lệ lấp đầy công trình thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe: năm thứ nhất 0%, năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 50%, năm thứ năm 70%; năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

2.2. Đối với dự án kinh doanh khu nhà ở, đất ở liền kề

2.2.1. Dự án có quy mô diện tích dưới 05ha

- 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 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: từ năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

2.2.2. Dự án có quy mô diện tích từ 05ha đến dưới 20 ha

- 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 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 40%, năm thứ năm 60%, năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 80%

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: từ năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

2.2.3. Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến dưới 50ha

- 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 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 50%; năm thứ sáu 70%, năm thứ 7 đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.

2.2.4. Dự án có quy mô diện tích trên 50ha

- 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 0%; năm thứ hai 0%; năm thứ ba 0%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 40%; năm thứ sáu 60%; năm thứ 7 đến hết thời gian thực hiện dự án 80%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ bãi đỗ xe: từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án là 65%.