

Phụ lục II

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 sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp

(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 chỉ 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 hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

1.1.1. Đối với dự án có quy mô từ 75ha trở xuống

Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) qua các năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

1.1.2. Đối với dự án có quy mô trên 75ha đến 250 ha

Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) qua các năm như sau: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%, năm thứ ba 30%; năm thứ tư 30%.

1.1.3. Đối với dự án có quy mô trên 250ha đến 500 ha

Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) 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%.

1.1.4. Đối với dự án có quy mô trên 500ha

Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) 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%.

1.2. Đối với dự án khu du lịch, khách sạn

Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) được phân bổ theo từng năm. Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 70%, năm thứ ba 80%, năm thứ tư 90%.

1.3. Đối với dự án Toà nhà trung tâm thương mại; Trung tâm thương mại trong chung cư; Toà nhà Văn phòng cho thuê; Toà nhà Văn phòng cho thuê kết hợp thương mại

Tỷ lệ bán hàng (cho thuê) được phân bổ theo từng năm. Tỷ lệ qua các năm như sau: năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 70%, năm thứ ba 80%, năm thứ tư 90%.

2. Tỷ lệ lấp đầy

2.1. Khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Trường hợp khu công nghiệp, cụm công nghiệp kết hợp với mục đích văn phòng thương mại, dịch vụ thì tỷ lệ lấp đầy của các mục đích kết hợp sẽ được áp dụng quy định tại mục 2.3 của Phụ lục này.

2.2. Khi thực hiện dự án khu du lịch, khách sạn nghỉ dưỡng

2.2.1. Dự án có quy mô nhỏ (dưới 300 phòng đối với khách sạn hoặc dưới 4ha đối với khu du lịch)

- Tỷ lệ lấp đầy tối đa 50% trung bình cả năm (Tỷ lệ này được áp dụng từ khi đạt mức lấp đầy tối đa đến hết chu kỳ dự án).

- Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng đến thời điểm đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 4 năm. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất: 20%; năm thứ hai: 30%; năm thứ ba: 40%; năm thứ tư: 50%.

2.2.2. Đối với dự án có quy mô trung bình (từ 300 phòng đến dưới 500 phòng đối với khách sạn hoặc từ 4ha đến dưới 7ha đối với khu du lịch)

- Tỷ lệ lấp đầy tối đa 48% trung bình cả năm (Tỷ lệ này được áp dụng từ khi đạt mức lấp đầy tối đa đến hết chu kỳ dự án).

- Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng đến thời điểm đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 5 năm. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất: 20%; năm thứ hai: 30%; năm thứ ba: 35%; năm thứ tư: 40%; năm thứ năm: 48%.

2.2.3. Đối với dự án có quy mô lớn (trên 500 phòng đối với khách sạn hoặc từ 7ha trở lên đối với khu du lịch)

- Tỷ lệ lấp đầy tối đa 45% trung bình cả năm (Tỷ lệ này được áp dụng từ khi đạt mức lấp đầy tối đa đến hết chu kỳ dự án).

- Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng đến thời điểm đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 6 năm. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: năm thứ nhất: 20%; năm thứ hai: 25%; năm thứ ba: 30%; năm thứ tư: 35%; năm thứ năm: 40%; năm thứ sáu: 45%.

2.3. Khi thực hiện dự án Toà nhà trung tâm thương mại; Trung tâm thương mại trong chung cư; Toà nhà Văn phòng cho thuê; Toà nhà Văn phòng cho thuê kết hợp thương mại

2.3.1. Dự án có quy mô diện tích sàn dưới 15.000 m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) tối đa 75% trung bình cả năm (Tỷ lệ này được áp dụng từ khi đạt mức lấp đầy tối đa đến hết chu kỳ dự án). Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng đến thời điểm đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 3 năm. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: Năm thứ nhất: 40%; Năm thứ hai: 55%; Năm thứ ba: 75%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ và bãi đỗ xe: tối đa 65% trung bình cả năm (Tỷ lệ này được áp dụng từ khi đạt mức lấp đầy tối đa đến hết chu kỳ dự án). Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng đến thời điểm đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 3 năm. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: Năm thứ nhất: 40%; năm thứ hai: 50%; năm thứ ba: 65%.

2.3.2. Dự án có quy mô diện tích sàn từ 15.000 m² đến dưới 30.000 m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) tối đa 70% trung bình cả năm (Tỷ lệ này được áp dụng từ khi đạt mức lấp đầy tối đa đến hết chu kỳ dự án). Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng đến thời điểm đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 4 năm. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: Năm thứ nhất: 40%; năm thứ hai: 50%; năm thứ ba: 60%; năm thứ tư: 70%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ và bãi đỗ xe: tối đa 65% trung bình cả năm (Tỷ lệ này được áp dụng từ khi đạt mức lấp đầy tối đa đến hết chu kỳ dự án). Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng đến thời điểm đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 4 năm. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: Năm thứ nhất: 40%; năm thứ hai: 50%; năm thứ ba: 60%; năm thứ tư: 65%.

2.3.3. Dự án có quy mô diện tích sàn trên 30.000 m²

- Tỷ lệ lấp đầy công trình hạ tầng xã hội (trừ dịch vụ bãi đỗ xe) tối đa 65% trung bình cả năm (Tỷ lệ này được áp dụng từ khi đạt mức lấp đầy tối đa đến hết chu kỳ dự án). Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng đến thời điểm đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 5 năm. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: Năm thứ nhất: 30%; năm thứ hai: 40%; năm thứ ba: 50%; năm thứ tư: 60%; năm thứ năm: 65%.

- Tỷ lệ lấp đầy dịch vụ và bãi đỗ xe: tối đa 65% trung bình cả năm (Tỷ lệ này được áp dụng từ khi đạt mức lấp đầy tối đa đến hết chu kỳ dự án). Tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng đến thời điểm đạt tỷ lệ lấp đầy tối đa là 5 năm. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau: Năm thứ nhất: 40%; năm thứ hai: 45%; năm thứ ba: 50%; năm thứ tư: 60%; năm thứ năm: 65%.