

Số: 06 /2024/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 01 tháng 4 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Quy định một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Thực hiện Thông báo số 80/TB-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 58 khóa X;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 147/TTr-STNMT ngày 27 tháng 3 năm 2024 và Văn bản số 1352/STNMT-



CCQLĐĐ ngày 29 tháng 3 năm 2024; Báo cáo thẩm định số 48/BC-STP ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Sở Tư pháp.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quy định một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

**1. Đối tượng áp dụng**

- a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng thẩm định giá đất;
- b) Tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất;
- c) Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

**2.** Quy định một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư kèm theo Quyết định này bao gồm:

- a) Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án chung cư, khu nhà ở cao tầng (có Phụ lục I kèm theo);
- b) Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án kinh doanh khu nhà ở, đất ở liền kề (có Phụ lục II kèm theo);
- c) Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu 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 (có Phụ lục III kèm theo);
- d) Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp) (có Phụ lục IV kèm theo).

**Điều 2. Hiệu lực thi hành và trách nhiệm thực hiện**

- 1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
- 2. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật cấp trên mới ban hành có liên quan và tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan, rà soát lại nội dung quy định tại Quyết định này để tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất các cấp; Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./

**Nơi nhận:**

- Bộ: TC, TNMT;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản);
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT;
- Như Điều 3;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Cơ sở DLQG về pháp luật (Sở Tư pháp);
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website tỉnh;
- LĐVP, CV, TH, HCTC;
- Lưu: VT.            21

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Võ Văn Minh**



## Phụ lục I

(Kèm theo Quyết định số: .06./2024/QĐ-UBND ngày .01../.4../2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

### **Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án chung cư, khu nhà ở cao tầng**

#### **I. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển**

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

a) Dự án có quy mô dưới 500 căn hộ:

- Thời gian xây dựng công trình nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở: 02 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình qua từng năm như sau: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

- Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình khác: 02 năm kể từ ngày được 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 60%.

b) Đối với dự án có quy mô từ 500 căn hộ đến 1000 căn hộ:

- Thời gian xây dựng công trình nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

- Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình khác: 03 năm kể từ ngày được 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 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 60%.

c) Đối với dự án có quy mô trên 1000 căn hộ:

- Thời gian xây dựng công trình nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở: 03 năm kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Tiến độ đầu tư xây dựng công trình qua từng năm như sau: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 40%.

- Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình khác: 03 năm kể từ ngày được 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 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 70%.

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng ban hành của quý liền kề trước thời điểm định giá đất.





**2. Chi phí quảng cáo, bán hàng:** bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**3. Chi phí quản lý vận hành:** bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**4. Lợi nhuận của nhà đầu tư:** (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

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

**1. Thời điểm bắt đầu bán hàng:** tính từ năm thứ nhất kể từ ngày được 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 dưới 500 căn hộ:

- 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 30%; năm thứ hai 70%.

b) Dự án có quy mô từ 500 căn hộ đến 1000 căn hộ:

- 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%.

c) Dự án có quy mô trên 1000 căn hộ:

- 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 30%; năm thứ ba 40%.

### **3. Tỷ lệ lấp đầy (tính trên diện tích kinh doanh):**

a) 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%.

b) 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%.

c) 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%.





## **Phụ lục II**

(Kèm theo Quyết định số: 06./2024/QĐ-UBND ngày 01./.../2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

### **Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án kinh doanh khu nhà ở, đất ở liền kề**

#### **I. Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển**

##### **1. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng**

###### **a) Dự án có quy mô diện tích dưới 05ha**

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được 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: 02 năm kể từ ngày được 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 30%; năm thứ hai 70%.

###### **b) Dự án có quy mô diện tích từ 05ha đến dưới 20ha**

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được 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: 03 năm kể từ ngày được 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 20%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 40%.

###### **c) Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến 50ha**

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được 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 kể từ ngày được 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 10%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%; năm thứ năm 15%.

###### **d) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha**

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 03 năm kể từ ngày được 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.





- Thời gian xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng trên đất: 06 năm kể từ ngày được 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 0%; năm thứ hai 10%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 30%; năm thứ năm 25%; năm thứ sáu 15%.

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng ban hành của quý liền kề trước thời điểm định giá đất.

**2. Chi phí quảng cáo, bán hàng:** bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**3. Chi phí quản lý vận hành:** bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**4. Lợi nhuận của nhà đầu tư:** (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

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

### **1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng:**

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 05ha:

- Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- 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 từ 05ha đến dưới 20ha:

- Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

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

c) Dự án có quy mô diện tích từ 20ha đến 50ha:

- Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- 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 15%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 25%; năm thứ năm 05%.

d) Dự án có quy mô diện tích trên 50ha:

- Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ ba kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- 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 25%; năm thứ tư 05%.

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

Tính từ ngày được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

a) 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%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 05ha đến dưới 20ha:

- 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%.

c) 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%.

d) 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%.



### Phụ lục III

(Kèm theo Quyết định số: ..06../2024/QĐ-UBND ngày ..01../.4../2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

**Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu 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**

#### **I. Một số chỉ tiêu 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 từ 75ha trở xuống: 03 năm kể từ ngày được cho thuê 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) Đối với dự án có quy mô trên 75ha đến 250ha: 04 năm kể từ ngày được cho thuê đất. Tiến độ đầu tư xây dựng qua từng năm như sau: năm thứ nhất 25%; năm thứ hai 25%; năm thứ ba 25%; năm thứ tư 25%.

c) Đối với dự án có quy mô trên 250ha đến 500ha: 05 năm kể từ ngày được cho thuê đất. Tiến độ đầu tư 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 20%.

d) Đối với dự án có quy mô trên 500ha: 05 năm kể từ ngày được cho thuê đất. Tiến độ đầu tư 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 20%.

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng ban hành của quý liền kề trước thời điểm định giá đất.

**2. Chi phí quảng cáo, bán hàng:** bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**3. Chi phí quản lý vận hành:** bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**4. Lợi nhuận của nhà đầu tư:** (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

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

**1. Thời điểm bắt đầu bán hàng:** tính từ năm thứ hai kể từ ngày được cho thuê đất.

##### **2. Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng**

a) Đối với dự án có quy mô từ 75ha trở xuống:

- 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 30%; năm thứ ba 40%.

b) Đối với dự án có quy mô trên 75ha đến 250ha:

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

c) Đối với dự án có quy mô trên 250ha đến 500ha:

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

d) Đối với dự án có quy mô trên 500ha:

- Thời gian bán hàng 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%.





## Phụ lục IV

(Kèm theo Quyết định số: .06./2024/QĐ-UBND ngày ...01. /...4. /2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)

**Một số chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển và các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp)**

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

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

a) Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được 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 công trình trên đất: 02 năm kể từ ngày được 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%.

b) Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến 30ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được 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 công trình trên đất: 02 năm kể từ ngày được 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%.

c) Dự án có quy mô diện tích trên 30ha:

- Thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: 02 năm kể từ ngày được 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 60%.

- Thời gian xây dựng công trình trên đất: 03 năm kể từ ngày được 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 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba: 30%.

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng ban hành của quý liền kề trước thời điểm định giá đất.

**2. Chi phí quảng cáo, bán hàng:** bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

**3. Chi phí quản lý vận hành:** bằng 05% doanh thu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).





**4. Lợi nhuận của nhà đầu tư:** (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng.

## **II. Yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển**

Tỷ lệ lấp đầy: tính từ ngày được cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Tỷ lệ lấp đầy qua các năm như sau:

**1. Dự án có quy mô diện tích dưới 10ha:** năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 60%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

**2. Dự án có quy mô diện tích từ 10ha đến 30ha:** năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 50%; năm thứ tư 60%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.

**3. Dự án có quy mô diện tích trên 30ha:** năm thứ nhất 0%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 40%; năm thứ năm 60%; năm thứ 6 đến hết thời gian thực hiện dự án 75%.