|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: /2024/QĐ-UBND  **(DỰ THẢO)** | *Đồng Nai, ngày tháng năm 2024* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*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 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 Nghị định số 12/2014/NĐ-CP ngày 05 tháng 2 năm 2024 của Chính phủ Quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều chỉnh của Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về giá đất và Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 3 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 Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng năm 2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu quy định tại tiết d điểm 2 khoản 8 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ và các yếu tố liên quan chi phí phát triển quy định tại tiết d điểm 2 khoản 8 Điều 1 Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/02/2024 của Chính phủ trong phương pháp thặng dư khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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 các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

a) Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở thương mại (nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự)  *(Phụ lục I kèm theo)*;

b) Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư, căn hộ thương mại cao tầng *(Phụ lục II kèm theo)*

c) Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp *(Phụ lục III kèm theo)*

d) Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng với mục đích sử dụng là đất phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất xây dựng căn hộ thương mại cao tầng và đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp) *(Phụ lục IV kèm theo)*

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan phải tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, các quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh và Quy định này khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, tùy theo tình hình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và các quy định pháp luật liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

3. Trong quá trình tư vấn xác định giá đất cụ thể, đơn vị xác định giá đất thu thập được thông tin thị trường phù hợp với tình hình thực tế tại thời điểm định giá, thì đơn vị xác định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Đối với các hồ sơ xác định giá đất cụ thể đã được cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã trình, không áp dụng quy định tại Quyết định này.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, thành phố Long Khánh và các huyện; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  **-** Văn phòng chính phủ;  - Các bộ: TC, XD, TNMT, TP;  - Cục Kiểm tra Văn bản (Bộ Tư pháp);  - TTTU, TTHĐND tỉnh;  - Đoàn ĐBQH tỉnh;  - UBMTTQVN tỉnh, các Đoàn thể;  - CT, PCT UBND tỉnh;  - Các sở, ban, ngành;  - UBND TPBH, TPLK và các huyện;  - Lưu: VT. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ TỊCH** |

**Phụ lục I: Quy định** **các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở thương mại (nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự)**

*(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

**a) Các yếu tố khác hình thành doanh thu phát triển**

- Thời điểm bắt đầu bán hàng:Được tính sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng.

- Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng:

| **TT** | **Quy mô (ha)** | **Thời gian bán hàng (năm)** | **Tỷ lệ bán hàng (%)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Phương án 1** | **Phương án 2** |
| 1 | Dưới 10 ha | 3 | Năm thứ nhất 40%;  Năm thứ hai 30%;  Năm thứ ba 30%. | Tỷ lệ bán hàng phân bổ đều cho các năm trong thời gian bán hàng; trường hợp sau khi phân bổ còn số lẻ thì cộng dồn số lẽ đó cho năm đầu tiên trong tiến độ bán hàng. |
| 2 | Từ 10 ha đến dưới 20 ha | 4 | Năm thứ nhất 25%;  Năm thứ hai 25%;  Năm thứ ba 25%;  Năm thứ tư 25%. |
| 3 | Từ 20 ha đến dưới 50 ha | 5 | Năm thứ nhất 20%;  Năm thứ hai 20%;  Năm thứ ba 20%;  Năm thứ tư 20%;  Năm thứ năm 20%. |
| 4 | Từ 50 ha đến dưới 100 ha | 6 | Năm thứ nhất 30%;  Năm thứ hai 20%;  Năm thứ ba 20%;  Năm thứ tư 10%;  Năm thứ năm 10%;  Năm thứ sáu 10%. |
| 5 | Trên 100 ha | 7 | Năm thứ nhất 20%;  Năm thứ hai 15%;  Năm thứ ba 15%;  Năm thứ tư 15%;  Năm thứ năm 15%;  Năm thứ sáu 10%;  Năm thứ bảy 10%. |

**b. Các yếu tố liên quan chi phí phát triển**

- Thời điểm bắt đầu xây dựng: Tính từ năm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Trường hợp trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc giấy phép xây dựng hoặc văn bản khác đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng thì thực hiện theo nội dung đã được quy định tại văn bản đó. Trường hợp chưa quy định thì thực hiện như sau:

| **TT** | **Quy mô (ha)** | **Thời gian xây dựng (năm)** | **Tiến độ xây dựng (%)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Phương án 1** | **Phương án 2** |
| 1 | Dưới 10 ha | Xây dựng hạ tầng để kinh doanh đất nền: 1 năm |  | Tiến độ xây dựng phân bổ đều tỷ lệ cho các năm trong thời gian xây dựng; trường hợp sau khi phân bổ còn số lẻ thì cộng dồn số lẻ đó cho năm đầu tiên trong thời gian xây dựng. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 2 năm | Năm thứ nhất 50%;  Năm thứ hai 50%. |
| 2 | Từ 10 ha đến dưới 20 ha | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để kinh doanh đất nền: 2 năm | Năm thứ nhất 50%;  Năm thứ hai 50%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 3 năm | Năm thứ nhất 40%;  Năm thứ hai 30%;  Năm thứ ba 30%. |
| 3 | Từ 20 ha đến dưới 50 ha | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để kinh doanh đất nền: 3 năm | Năm thứ nhất 40%;  Năm thứ hai 30%;  Năm thứ ba 30%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 4 năm | Năm thứ nhất 25%;  Năm thứ hai 25%;  Năm thứ ba 25%;  Năm thứ tư 25%. |
| 4 | Từ 50 ha đến dưới 100 ha | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để kinh doanh đất nền: 4 năm | Năm thứ nhất 25%;  Năm thứ hai 25%;  Năm thứ ba 25%;  Năm thứ tư 25%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 5 năm | Năm thứ nhất 20%;  Năm thứ hai 20%;  Năm thứ ba 20%;  Năm thứ tư 20%;  Năm thứ năm 20%. |
| 5 | Trên 100 ha | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật để kinh doanh đất nền: 5 năm | Năm thứ nhất 20%;  Năm thứ hai 20%;  Năm thứ ba 20%;  Năm thứ tư 20%;  Năm thứ năm 20%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 6 năm | Năm thứ nhất 30%;  Năm thứ hai 20%;  Năm thứ ba 20%;  Năm thứ tư 10%;  Năm thứ năm 10%;  Năm thứ sáu 10%. |

- Chi phí quảng cáo, bán hàng: Bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án.

- Chi phí quản lý, vận hành: Bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án.

- Lợi nhuận nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay):

*+ Phương án 1: Lợi nhuận của nhà đầu tư* *(đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng 20 % trên chi phí đầu tư xây dựng*

*+Phương án 2: Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng 15 % trên chi phí đầu tư xây dựng.*

**Phụ lục II: Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư, căn hộ thương mại cao tầng**

*(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

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

- Thời điểm bắt đầu bán hàng:Được tính sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng.

- Thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng:

| **TT** | **Quy mô (căn hộ)** | **Thời gian bán hàng (năm)** | **Tỷ lệ bán hàng (%)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Phương án 1** | **Phương án 2** |
| 1 | Dưới 500 căn hộ | 3 | Năm thứ nhất 40%;  Năm thứ hai 30%;  Năm thứ ba 30%. | Tỷ lệ bán hàng phân bổ đều cho các năm trong thời gian bán hàng, trường hợp sau khi phân bổ còn số lẻ thì cộng dồn số lẽ đó cho năm đầu tiên trong tiến độ bán hàng. |
| 2 | Từ 500 căn hộ đến dưới 1000 căn hộ | 4 | Năm thứ nhất 25%;  Năm thứ hai 25%;  Năm thứ ba 25%;  Năm thứ tư 25%. |
| 3 | Trên 1000 căn hộ | 5 | Năm thứ nhất 20%;  Năm thứ hai 20%;  Năm thứ ba 20%;  Năm thứ tư 20%;  Năm thứ năm 20%. |

**- Tỷ lệ lấp đầy (trên diện tích thương phẩm)**

+ Đối với công trình căn hộ cho thuê: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 80%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 100%;

+ Trường hợp có dịch vụ bãi đỗ xe: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 80%; năm thứ tư đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

**b. Các yếu tố liên quan chi phí phát triển**

- Thời điểm bắt đầu xây dựng: Tính từ năm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Trường hợp trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc giấy phép xây dựng hoặc văn bản khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng thì thực hiện theo nội dung đã được quy định tại văn bản đó. Trường hợp chưa quy định thì thực hiện như sau:

| **TT** | **Quy mô (căn hộ)** | **Thời gian xây dựng (xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình)** | **Tiến độ xây dựng (%)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Phương án 1** | **Phương án 2** |
| 1 | Dưới 500 căn hộ | 2 | Năm thứ nhất 50%;  Năm thứ hai 50%. | Tiến độ xây dựng phân bổ đều tỷ lệ cho các năm trong thời gian xây dựng; trường hợp sau khi phân bổ còn số lẻ thì cộng dồn số lẻ đó cho năm đầu tiên trong thời gian xây dựng. |
| 2 | Từ 500 căn hộ đến dưới 1000 căn hộ | 3 | Năm thứ nhất 40%;  Năm thứ hai 30%;  Năm thứ ba 30%. |
| 3 | Trên 1000 căn hộ | 4 | Năm thứ nhất 25%;  Năm thứ hai 25%;  Năm thứ ba 25%;  Năm thứ tư 25%. |

- Chi phí quảng cáo, bán hàng: Bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án.

- Chi phí quản lý, vận hành: Bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án.

- Lợi nhuận nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay):

*+ Phương án 1: Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng 20 % trên chi phí đầu tư xây dựng*

*+Phương án 2: Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng 15 % trên chi phí đầu tư xây dựng.*

**Phụ lục III: Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp**

*(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

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

- Thời điểm bắt đầu bán hàng:Được tính sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng.

**- Tỷ lệ lấp đầy (trên diện tích thương phẩm)**

**+** Quy mô từ 75 ha trở xuống: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 100%;

**+** Quy mô trên 75 ha đến 250 ha: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ 4 đến hết thời gian thực hiện dự án 100%;

**+** Quy mô trên 250 ha đến 500 ha: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 50%; năm thứ tư 70%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

**+** Quy mô trên 500 ha: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 50%; năm thứ năm 70%, từ năm thứ sáu đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

**b. Các yếu tố liên quan chi phí phát triển**

- Thời điểm bắt đầu xây dựng: Tính từ năm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Trường hợp trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc giấy phép xây dựng hoặc văn bản khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng thì thực hiện theo nội dung đã được quy định tại văn bản đó. Trường hợp chưa quy định thì thực hiện như sau:

| **TT** | **Quy mô (ha)** | **Thời gian xây dựng (năm)** | **Tiến độ xây dựng (%)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Phương án 1** | **Phương án 2** |
| 1 | Từ 75 ha trở xuống | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 2 năm | Năm thứ nhất 50%;  Năm thứ hai 50%. | Tiến độ xây dựng phân bổ đều tỷ lệ cho các năm trong thời gian xây dựng; trường hợp sau khi phân bổ còn số lẻ thì cộng dồn số lẻ đó cho năm đầu tiên trong thời gian xây dựng. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 3 năm | Năm thứ nhất 40%;  Năm thứ hai 30%;  Năm thứ ba 30%. |
| 2 | Trên 75 ha đến 250 ha | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 3 năm | Năm thứ nhất 40%;  Năm thứ hai 30%;  Năm thứ ba 30%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 4 năm | Năm thứ nhất 25%;  Năm thứ hai 25%;  Năm thứ ba 25%;  Năm thứ tư 25%. |
| 3 | Trên 250 ha đến 500 ha | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 4 năm | Năm thứ nhất 25%;  Năm thứ hai 25%;  Năm thứ ba 25%;  Năm thứ tư 25%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 5 năm | Năm thứ nhất 20%;  Năm thứ hai 20%;  Năm thứ ba 20%;  Năm thứ tư 20%;  Năm thứ năm 20%. |
| 4 | Trên 500 ha | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 5 năm | Năm thứ nhất 20%;  Năm thứ hai 20%;  Năm thứ ba 20%;  Năm thứ tư 20%;  Năm thứ năm 20%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 6 năm | Năm thứ nhất 30%;  Năm thứ hai 20%;  Năm thứ ba 20%;  Năm thứ tư 10%;  Năm thứ năm 10%;  Năm thứ sáu 10%. |

- Chi phí quảng cáo, bán hàng: Bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án.

- Chi phí quản lý, vận hành: Bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án.

- Lợi nhuận nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay):

*+ Phương án 1: Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng 20 % trên chi phí đầu tư xây dựng*

*+Phương án 2: Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng 15 % trên chi phí đầu tư xây dựng.*

**Phụ lục IV: Quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và các yếu tố liên quan chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng với mục đích sử dụng là đất phi nông nghiệp (trừ đất ở, đất xây dựng căn hộ thương mại cao tầng và đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp)**

*(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

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

- Thời điểm bắt đầu bán hàng:Được tính sau khi dự án hoàn thành đầu tư xây dựng.

**- Tỷ lệ lấp đầy (trên diện tích thương phẩm)**

+ Quy mô dưới 10 ha: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba đến hết thời gian thực hiện dự án 100%;

+ Quy mô từ 10 ha đến dưới 30 ha: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba 70%; từ năm thứ 4 đến hết thời gian thực hiện dự án 100%;

+ Quy mô từ 30 ha trở lên: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 50%; năm thứ tư 70%; năm thứ năm đến hết thời gian thực hiện dự án 100%.

**b.** **Các yếu tố liên quan chi phí phát triển**

- Thời điểm bắt đầu xây dựng: Tính từ năm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Trường hợp trong quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc giấy phép xây dựng hoặc văn bản khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng thì thực hiện theo nội dung đã được quy định tại văn bản đó. Trường hợp chưa quy định thì thực hiện như sau:

| **TT** | **Quy mô (ha)** | **Thời gian xây dựng (năm)** | **Tiến độ xây dựng (%)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Phương án 1** | **Phương án 2** |
| 1 | Dưới 10 ha | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 1 năm |  | Tiến độ xây dựng phân bổ đều tỷ lệ cho các năm trong thời gian xây dựng; trường hợp sau khi phân bổ còn số lẻ thì cộng dồn số lẻ đó cho năm đầu tiên trong thời gian xây dựng. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 2 năm | Năm thứ nhất 50%;  Năm thứ hai 50%. |
| 2 | Từ 10 ha đến dưới 30 ha | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 2 | Năm thứ nhất 50%;  Năm thứ hai 50%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 3 | Năm thứ nhất 40%;  Năm thứ hai 30%;  Năm thứ ba 30% |
| 3 | Trên 30 ha | Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 3 | Năm thứ nhất 40%;  Năm thứ hai 30%;  Năm thứ ba 30%. |
| Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: 4 | Năm thứ nhất 25%;  Năm thứ hai 25%;  Năm thứ ba 25%;  Năm thứ tư 25%. |

- Chi phí quảng cáo, bán hàng: Bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án.

- Chi phí quản lý, vận hành: Bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án.

- Lợi nhuận nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay):

*+ Phương án 1: Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng 20 % trên chi phí đầu tư xây dựng*

*+Phương án 2: Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng 15 % trên chi phí đầu tư xây dựng.*