**Phụ lục VI**

**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 VỚI MỤC ĐÍCH**

**SỬ DỤNG ĐẤT LÀ ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP (TRỪ THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT QUY ĐỊNH TẠI CÁC ĐIỂM A, B, C, D VÀ Đ KHOẢN 2 ĐIỀU 3**

**QUYẾT ĐỊNH NÀY)**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND*

*ngày 08 tháng 11 năm 2024 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 diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m2

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%.

b) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 150.000 m2

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 40%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 20%.

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m2 đến dưới 300.000 m2

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

d) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m2 trở lên

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

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: Đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

3. Chi phí quản lý, vận hành: Đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

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**

Đơn vị tư vấn đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.