**Phụ lục I**

**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 DỰ ÁN NHÀ LIỀN KỀ, NHÀ BIỆT THỰ**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 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 dưới 100 căn nhà

Thời gian xây dựng: 01 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 100 đến dưới 200 căn nhà

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%.

c) Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà

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%.

d) Quy mô từ 500 đến dưới 1000 căn nhà

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%.

đ) Quy mô từ 1000 căn nhà trở lên

Thời gian xây dựng: 5 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 bằng 2% doanh thu.*

3. 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**

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2 Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

a) Quy mô dưới 100 căn nhà

Thời gian bán hàng: 01 năm;

Tỷ lệ bán hàng: 100% trong một năm.

b) Quy mô từ 100 đến dưới 200 căn nhà

Thời gian bán hàng: 02 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

c) Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà

Thời gian bán hàng: 03 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 30%.

d) Quy mô từ 500 đến dưới 1000 căn nhà

Thời gian bán hàng: 04 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%.

đ) Quy mô từ 1000 căn nhà trở lên

Thời gian bán hàng: 05 năm;

Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%.