

## PHỤ LỤC I

### ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

#### DỰ ÁN NHÀ LIỀN KÈ, NHÀ BIỆT THỰ

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

1. Quy định về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

a) Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Tính từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

b) Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng: Năm thứ hai (02) tính từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

c) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng theo quy mô được quy định chi tiết như sau:

STT	Quy mô	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (%)	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (%)
1	Dưới 100 căn nhà	Trong vòng 01 năm	100%	Trong vòng 01 năm	100%
2	Từ 100 đến dưới 200 căn nhà	Trong vòng 02 năm	Năm thứ 1: 50% Năm thứ 2: 50%	Trong vòng 02 năm	Năm thứ 1: 40% Năm thứ 2: 60%
3	Từ 200 đến dưới 500 căn nhà	Trong vòng 03 năm	Năm thứ 1: 40% Năm thứ 2: 40% Năm thứ 3: 20%	Trong vòng 03 năm	Năm thứ 1: 30% Năm thứ 2: 40% Năm thứ 3: 30%
4	Từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà	Trong vòng 04 năm	Năm thứ 1: 30% Năm thứ 2: 30% Năm thứ 3: 20% Năm thứ 4: 20%	Trong vòng 04 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 30% Năm thứ 3: 30% Năm thứ 4: 20%
5	Từ 1.000 căn nhà trở lên	Trong vòng 05 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 20% Năm thứ 4: 20% Năm thứ 5: 20%	Trong vòng 05 năm	Năm thứ 1: 10% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 30% Năm thứ 4: 20% Năm thứ 5: 20%

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% 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.

**PHỤ LỤC II****ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN NHÀ LIỀN KÈ, NHÀ BIỆT THỰ ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG DƯỚI HÌNH THỨC PHÂN LÔ, BÁN NỀN**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày ... tháng ... năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)*

1. Quy định về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Tính từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

b) Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng: Năm thứ hai (02) tính từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

c) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng theo quy mô được quy định chi tiết như sau:

STT	Quy mô	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (%)	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (%)
1	Dưới 200 lô	Trong vòng 01 năm	100%	Trong vòng 01 năm	100%
2	Từ 200 đến dưới 500 lô	Trong vòng 02 năm	Năm thứ 1: 50% Năm thứ 2: 50%	Trong vòng 02 năm	Năm thứ 1: 40% Năm thứ 2: 60%
3	Từ 500 đến dưới 1.000 lô	Trong vòng 03 năm	Năm thứ 1: 40% Năm thứ 2: 30% Năm thứ 3: 30%	Trong vòng 03 năm	Năm thứ 1: 30% Năm thứ 2: 30% Năm thứ 3: 40%
4	Từ 1.000 lô trở lên	Trong vòng 04 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 30% Năm thứ 3: 30% Năm thứ 4: 20%	Trong vòng 04 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 30% Năm thứ 3: 30% Năm thứ 4: 20%

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% 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.

**PHỤ LỤC III**

**ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ CHUNG CƯ**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

1. Quy định về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng.

a) Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Tính từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

b) Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng: Năm thứ hai (02) tính từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

c) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng theo quy mô được quy định chi tiết như sau:

STT	Quy mô diện tích sàn xây dựng	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (%)	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (%)
1	Dưới 50.000 m <sup>2</sup>	Trong vòng 02 năm	Năm thứ 1: 50% Năm thứ 2: 50%	Trong vòng 02 năm	Năm thứ 1: 40% Năm thứ 2: 60%
2	Từ 50.000 m <sup>2</sup> đến dưới 150.000 m <sup>2</sup>	Trong vòng 03 năm	Năm thứ 1: 40% Năm thứ 2: 40% Năm thứ 3: 20%	Trong vòng 03 năm	Năm thứ 1: 30% Năm thứ 2: 40% Năm thứ 3: 30%
3	Từ 150.000 m <sup>2</sup> đến dưới 300.000 m <sup>2</sup>	Trong vòng 04 năm	Năm thứ 1: 30% Năm thứ 2: 30% Năm thứ 3: 20% Năm thứ 4: 20%	Trong vòng 04 năm	Năm thứ 1: 10% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 40% Năm thứ 4: 40%
4	Từ 300.000 m <sup>2</sup> trở lên	Trong vòng 05 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 20% Năm thứ 4: 20% Năm thứ 5: 20%	Trong vòng 05 năm	Năm thứ 1: 10% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 30% Năm thứ 4: 20% Năm thứ 4: 20%

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% 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.

**PHỤ LỤC IV****ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VĂN PHÒNG,****CƠ SỞ THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ***(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)*

1. Quy định về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng.

a) Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Tính từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

b) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được quy định chi tiết như sau:

<b>STT</b>	<b>Quy mô diện tích sàn xây dựng</b>	<b>Thời gian xây dựng</b>	<b>Tiến độ xây dựng (%)</b>
1	Dưới 50.000 m <sup>2</sup>	Trong vòng 02 năm	Năm thứ 1: 50% Năm thứ 2: 50%
2	Từ 50.000 m <sup>2</sup> đến dưới 150.000 m <sup>2</sup>	Trong vòng 03 năm	Năm thứ 1: 40% Năm thứ 2: 40% Năm thứ 3: 20%
3	Từ 150.000 m <sup>2</sup> đến dưới 300.000 m <sup>2</sup>	Trong vòng 04 năm	Năm thứ 1: 30% Năm thứ 2: 30% Năm thứ 3: 20% Năm thứ 4: 20%
4	Từ 300.000 m <sup>2</sup> trở lên	Trong vòng 05 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 30% Năm thứ 4: 20% Năm thứ 5: 10%

2. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Được tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) theo tiến độ xây dựng.

3. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê): Năm thứ nhất 60%; năm thứ hai 70%; năm thứ ba 80%, năm thứ tư 90%, năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% - 100%.

**PHỤ LỤC V**  
**ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**  
**KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)*

1. Quy định về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng.

a) Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Tính từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

b) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được quy định chi tiết tại bảng sau:

STT	Quy mô diện tích sàn xây dựng	Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật		Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất	
		Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (%)	Thời gian bán hàng	Tỷ lệ bán hàng (%)
1	Dưới 75 ha	Trong vòng 02 năm	Năm thứ 1: 50% Năm thứ 2: 50%	Trong vòng 03 năm	Năm thứ 1: 30% Năm thứ 2: 40% Năm thứ 3: 30%
2	Từ 75 ha đến dưới 250 ha	Trong vòng 03 năm	Năm thứ 1: 30% Năm thứ 2: 30% Năm thứ 3: 40%	Trong vòng 04 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 30% Năm thứ 4: 30%
3	Từ 250 ha đến dưới 500 ha	Trong vòng 04 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 30% Năm thứ 4: 30%	Trong vòng 05 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 30% Năm thứ 4: 20% Năm thứ 5: 10%
4	Từ 500 ha trở lên	Trong vòng 05 năm	Năm thứ 1: 10% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 30% Năm thứ 4: 20% Năm thứ 5: 10%	Trong vòng 06 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 20% Năm thứ 4: 20% Năm thứ 5: 10% Năm thứ 6: 10%

2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

3. Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% doanh thu.

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.

5. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

6. Thời gian bán hàng: Theo thời hạn sử dụng đất ghi trong quyết định giao đất, thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

7. Tỷ lệ lấp đầy (cho thuê):

a) Đối với trường hợp chỉ xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 50%, năm thứ ba 70%; năm thứ tư 90%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% -100%.

b) Đối với trường hợp xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: Năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 40%, năm thứ ba 60%; năm thứ tư 80%; năm thứ năm đến hết thời gian bán hàng 95% - 100%.

## PHỤ LỤC VI

### ĐỐI 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 /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)*

1. Quy định về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng.

a) Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Tính từ thời điểm được Nhà nước bàn giao đất trên thực địa.

b) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được quy định chi tiết như sau:

STT	Quy mô diện tích sàn xây dựng	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (%)
1	Dưới 50.000 m <sup>2</sup>	Trong vòng 02 năm	Năm thứ 1: 50% Năm thứ 2: 50%
2	Từ 50.000 m <sup>2</sup> đến dưới 150.000 m <sup>2</sup>	Trong vòng 03 năm	Năm thứ 1: 40% Năm thứ 2: 40% Năm thứ 3: 20%
3	Từ 150.000 m <sup>2</sup> đến dưới 300.000 m <sup>2</sup>	Trong vòng 04 năm	Năm thứ 1: 30% Năm thứ 2: 30% Năm thứ 3: 20% Năm thứ 4: 20%
4	Từ 300.000 m <sup>2</sup> trở lên	Trong vòng 05 năm	Năm thứ 1: 20% Năm thứ 2: 20% Năm thứ 3: 20% Năm thứ 4: 20% Năm thứ 5: 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.



5. Đối với các yếu tố hình thành doanh thu ước tính: 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.