



BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 475/2026/05A-CTĐGD ngày 16/4/2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

Thừa đất được Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho Công ty TNHH C&N Vina Tam Anh - Hàn Quốc thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc tại xã Tam Anh Bắc, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Tam Anh, thành phố Đà Nẵng).

2. Mục đích định giá đất:

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc (Đối với phần diện tích đất được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 50/QĐ-KKTCN ngày 22/3/2024).

3. Thời điểm định giá đất:

Ngày 22/3/2024.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc Hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính Phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021



của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 Phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 1404/UBND-KTTH ngày 24/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam V/v xác định chi phí đầu tư xây dựng làm cơ sở xây dựng phương án giá đất các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá:

- Quyết định số 218/QĐ-KTM ngày 21/11/2013 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc;

- Quyết định số 60/TTr-CL ngày 7/8/2015 của Công ty TNHH C&N VINA Tam Anh – Hàn Quốc về việc phê duyệt Dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc;

- Quyết định số 236/QĐ-KTM ngày 24/10/2018 của Ban quản lý khu kinh tế mở Chu Lai phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc;

- Quyết định số 278/QĐ-KTM ngày 30/12/2020 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc, xã Tam Anh Bắc, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam và ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;

- Quyết định số 50/QĐ-KKTCN ngày 22/3/2024 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam về việc cho thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc;

- Công văn số 297/KKTCN-TNMT ngày 22/3/2024 của Ban Quản lý các khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam V/v xác định giá đất cụ thể dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc;

- Công văn số 26/CV TA-HA ngày 26/2/2025 của Công ty TNHH C&N Tam Anh – Hàn Quốc cung cấp số liệu liên quan đến việc đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Tam Anh – Hàn Quốc;

- Thông báo số 3525/TB-HĐTĐ ngày 25/6/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam về kết quả thẩm định phương án giá đất, dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc;



- Thông báo số 352/TB-HĐTĐGD ngày 9/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng về kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 03 năm 2025 về thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích cho thuê dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc, tại xã Tam Anh Bắc, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Tam Anh, thành phố Đà Nẵng);

- Công văn số 37/BC/TA-HA ngày 14/10/2025 của Công ty TNHH C&N VINA Tam Anh – Hàn Quốc cung cấp thông tin liên quan đến giá đất phạm vi 49.961,29 m²;

- Công văn số 14/BC/TA-HQ ngày 26/1/2026 của Công ty TNHH C&N VINA Tam Anh – Hàn Quốc v/v giải trình liên quan đến chi phí thi công dự án, liên quan đến giá đất 4,99ha.

- Công văn số 1169/SNNMT-KTĐ ngày 30/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích cho thuê dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc, tại xã Tam Anh Bắc, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Tam Anh, thành phố Đà Nẵng);

- Thông báo số 91/TB-HĐTĐGD ngày 7/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng về Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 01 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích cho thuê dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc, tại xã Tam Anh Bắc, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Tam Anh, thành phố Đà Nẵng);

- Công văn số 4114/SNNMT-KTĐ ngày 13/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc, tại xã Tam Anh, thành phố Đà Nẵng.

5. Các thông tin về các thửa đất, khu đất cần định giá:

5.1. Thửa đất cần định giá:

Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc (Đối với phần diện tích đất được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 50/QĐ-KKTCN ngày 22/3/2024).

- Địa điểm: Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc, xã Tam Anh Bắc, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Tam Anh, thành phố Đà Nẵng).

- Thời hạn cho thuê đất: Kể từ ngày 22/3/2024 đến hết ngày 5/4/2063.

- Vị trí, ranh giới khu đất cho thuê: Được xác định theo Trích lục bản đồ số 07/2022/TN&MT do Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam lập ngày 17/11/2022.

- Hình thức thuê đất: Trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Diện tích khu đất cho thuê cần định giá: 49.961,29 m².

- Cơ cấu sử dụng đất của dự án:

STT	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	1.405.253,81	72,79



2	Đất khu điều hành	43.843,78	2,27
3	Đất khu kỹ thuật	31.864,42	1,65
	Đất cây xanh	231.598,48	12,00
5	Đất kênh mương thủy lợi	15.957,44	0,83
6	Đất giao thông	201.940,86	10,46
TỔNG CỘNG		1.930.458,79	100,00

Tại Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của dự án, diện tích đất công nghiệp của dự án có chỉ tiêu xây dựng tầng cao 5 tầng, mật độ xây dựng 70%.

5.2. Các loại đất cần xác định giá:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thời hạn sử dụng đất	Ghi chú
1	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (đất khu công nghiệp)	49.961,29	Đến hết ngày 5/4/2063	

5.3. Giá đất theo quy định hiện hành:

STT	Tên Khu công nghiệp/Vị trí đất	Đơn giá (đồng/m ²)
1	Khu công nghiệp Tam Anh - Hàn Quốc	154.000

6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, lô đất cần định giá:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc, xã Tam Anh Bắc, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam

Căn cứ Quyết định số 218/QĐ-KTM ngày 21/11/2023 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai, điều kiện về giao thông, cấp thoát nước, cấp điện của dự án như sau:

b) Điều kiện về giao thông: Mặt cắt ngang đường trong khu công nghiệp được quy hoạch với các mặt cắt như sau:

+ Mặt cắt (1-1) 11m + 10.5m + 11m = 32.5m

+ Mặt cắt (2-2) 7m + 10.5m + 7m = 24.5m

+ Mặt cắt (3-3) 11m + 10.5m + 3m + 10.5m + 11m = 46m

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

- Nguồn điện: Trước mắt lấy nguồn từ trạm biến áp 110/22kV-40MVA Kỳ Hà, bằng cách xây dựng mới đường dây 22kV từ TBA 110/22kV-40MVA Kỳ Hà đến khu công nghiệp. Về lâu dài cần thiết phải xây dựng mới trạm biến áp 110kV để cấp riêng cho khu công nghiệp.

- Lưới trung thế 22kV trong khu quy hoạch

+ Xây dựng mới tuyến đường dây trung thế 22kV khoảng 17km, trong đó đoạn từ TBA 110/22kV-40MVA Kỳ Hà đến khu công nghiệp 7,5km, sử dụng dây nhôm lõi thép AC-120/16 và đoạn tuyến đi trong phạm vi khu công nghiệp khoảng 9,5km, sử dụng cáp bọc trung thế tiết diện phù hợp.

+ Toàn bộ lưới trung thế 22kV trong khu công nghiệp thiết kế đi nổi, phân bố đến từng khu đất để đảm bảo cung cấp điện an toàn, liên tục.



+ Tại khu nhà điều hành và mỗi nhà máy sẽ xây dựng trạm biến áp 22/0,4kV với công suất lắp đặt phù hợp

- Hệ thống cấp nước, PCCC

* Nguồn nước cung cấp

+ Cấp nước tạm: Giai đoạn ban đầu chưa có nước, xây dựng nhà máy nước tạm (Công suất: $1000 \div 2000$ m³/ng.đêm) phục vụ nội bộ cho khu quy hoạch, nguồn nước thô từ kênh mương thủy lợi chạy ngang qua khu quy hoạch.

+ Giai đoạn ngắn hạn: Từ nhà máy nước Tam Hiệp.

+ Giai đoạn dài hạn: Từ nhà máy nước Phú Ninh.

* Mạng lưới đường ống cấp nước

+ Tuyến ống chuyển dẫn: có đường kính D400 đi ngang qua khu công nghiệp Tam Anh – Giai đoạn 1. Tuyến ống này có nhiệm vụ chuyển tải nước từ nguồn nước của nhà máy nước Tam Hiệp và đấu nối mạch vòng với tuyến ống D400 (theo quy hoạch phân khu) từ nhà máy nước Phú Ninh về cấp cho toàn khu công nghiệp Tam Anh.

+ Tuyến ống cấp chính cho khu vực: bao gồm các tuyến ống đường kính từ D100-D200, đấu nối mạch vòng với tuyến ống chuyển dẫn D400.

+ Mạng lưới đường ống kết hợp cấp nước sinh hoạt, sản xuất và chữa cháy, được thiết kế theo mạch vòng, đảm bảo cấp nước liên tục đến các đối tượng tiêu thụ. Đường ống cấp nước đặt dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0,7 – 1,2m.

+ Hệ thống cứu hỏa áp lực thấp với áp lực tự do tại các họng cứu hỏa H=10m. trụ cứu hỏa kiểu nổi, được bố trí tại các nút giao thông và dọc tuyến ống tại các điểm thuận lợi, khoảng cách giữa các trụ không quá 300m.

* Hệ thống thoát nước mưa

+ Hệ thống thoát nước mưa cho khu công nghiệp được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và sản xuất.

+ Sử dụng công hộp BTCT đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

+ Hệ thống thoát nước mặt là một hệ thống công hộp BTCT đặt ngầm bao gồm các hố thu dọc theo hai bên vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực để thu toàn bộ nước mặt và dẫn đầu nối vào hệ thống thoát nước chung quy hoạch. Tại một số nơi đặc biệt, nơi tụ thủy, xây dựng mương thoát nước BT kích thước (1.0x1.5)m đặt phía sau các xưởng công nghiệp và dẫn nối vào hệ thống công hộp trong dự án.

* Hệ thống thoát nước thải

+ Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát nước riêng, không đi chung với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi được xử lý sơ bộ trong mỗi hạng mục công trình sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước thải đến khu xử lý tập trung. ở giai đoạn tạm thời, đấu nối vào hệ thống thoát nước mưa của hệ thống thoát nước quy hoạch phân khu, với điều kiện mỗi nhà máy phải có trạm xử lý nước thải riêng và nước thải phải đạt tiêu chuẩn cột B (QCVN 40:2011/BTNMT). ở giai đoạn dài hạn, nước thải sẽ được tập trung về trạm xử lý nước thải tập trung của khu vực.



+ Mạng lưới thoát nước thải thiết kế theo nguyên tắc tự chảy trên cơ sở tận dụng độ dốc địa hình, khi độ sâu chôn ống quá lớn, bố trí các trạm bơm với công suất phù hợp. Sử dụng đường ống BTLT đúc sẵn, đường kính tối thiểu D300mm đi dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông trong khu công nghiệp.

+ Thu gom, quản lý rác thải: Toàn bộ chất thải rắn sinh hoạt từ các khu công nghiệp, công trình công cộng và công trình hạ tầng kỹ thuật được thu gom vào các điểm thu rác của khu vực theo quy định và hợp đồng với Công ty Môi trường Đô thị Quảng Nam để xử lý.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Được xác định theo Trích lục bản đồ số 07/2022/TN&MT do Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam lập ngày 17/11/2022

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng: Tại Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của dự án, diện tích đất công nghiệp của dự án được quy hoạch tầng cao 5 tầng, mật độ xây dựng 70%.

e) Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày 22/3/2024 đến hết ngày 5/4/2063.

7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất.

Từ năm 2021 đến năm 2023, qua kết quả khảo sát tại các khu vực lân cận với khu đất không phát sinh thông tin chuyển nhượng đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ.

Đơn vị tư vấn thu thập được 02 thông tin cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải và 01 thông tin cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc để làm cơ sở xác định giá đất của dự án.

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất.

Theo Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai 2024, các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;



d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;

đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực lân cận dự án, không thu thập được thông tin chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ có các đặc điểm tương đồng, do đó không sử dụng phương pháp so sánh; đơn vị tư vấn cũng không thu thập được thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích hợp pháp nên không sử dụng phương pháp thu nhập.

Căn cứ vào thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất thu tiền của dự án.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng.

9.1 Các nguyên tắc định giá đất:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

9.2 Xác định các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của dự án:

Đơn vị tư vấn sử dụng các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của dự án theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

9.3. Ước tính doanh thu phát triển khu đất:

9.3.1 Kết quả khảo sát giá cho thuê lại đất, sử dụng hạ tầng:

Do trên địa bàn tỉnh Quảng Nam chưa được xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá đối với loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ, đơn vị tư vấn cũng không thu thập được thông tin tại Văn phòng đăng ký đất đai, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản đối với loại đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ. Đơn vị tư vấn đã phối hợp với Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam, các hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp thực hiện điều tra, khảo sát và thu thập được 04 Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất.



Để có cơ sở ước tính doanh thu phát triển của dự án theo thời hạn sử dụng đất thực tế còn lại, đối với các thông tin tài sản so sánh thu thập được có hình thức trả tiền thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng trả một lần hoặc trả trước cho toàn bộ thời gian thuê theo Hợp đồng thuê lại đất đã ký kết, đơn vị tư vấn thực hiện quy đổi về cùng đơn vị so sánh chuẩn là đơn giá bình quân theo năm (đồng/m²/năm) nhằm đảm bảo tính thống nhất thuận lợi khi so sánh, tính toán. Cụ thể:

- Đối với các hợp đồng thuê lại đất có hình thức trả tiền một lần hoặc trả trước cho toàn bộ thời gian thuê, đơn vị tư vấn phân bổ đều khoản chi phí này cho toàn bộ thời gian thuê đất theo Hợp đồng đã ký kết, đơn giá bình quân 1 năm bằng cách lấy tổng số tiền thuê đất phải trả chia (:) cho thời hạn thuê đất theo Hợp đồng.

- Đối với các tài sản so sánh áp dụng đơn giá thuê đất theo quy định của Nhà nước tại Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam, đơn vị tư vấn thực hiện quy đổi đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm bằng cách nhân (x) đơn giá đất trong Bảng giá đất với tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất theo quy định tại Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam.

- Đối với khoản phí quản lý và sử dụng hạ tầng được thu trả trước, đơn vị tư vấn phân bổ đều khoản chi phí này cho toàn bộ thời gian thuê đất theo Hợp đồng đã ký kết, đơn giá bình quân 1 năm được xác định bằng tổng mức phí quản lý, sử dụng hạ tầng trả trước chia (:) cho thời hạn thuê đất.

+ **Vị trí khảo sát 1:** Khu đất Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng KCN và đô thị Chu Lai Trường Hải cho Công ty TNHH Cơ khí và công nghiệp hỗ trợ Trường Hải thuê lại đất theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 06/2022/HĐCTLQSDĐ ngày 01/12/2022. Diện tích thuê lại đất 40.921,00 m², địa chỉ: Lô C1, KCN Cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất: 50 năm kể từ ngày ký Hợp đồng thuê.

Tiền thuê đất 35.889 đồng/m²/năm.

Phí quản lý và sử dụng hạ tầng 6.211 đồng/m²/năm.

Kết quả tính toán đơn giá cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $35.889 + 6.211 = 42.100$ đồng/m²/năm.

+ **Vị trí khảo sát 2:** Khu đất Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng KCN và đô thị Chu Lai Trường Hải cho Công ty TNHH Sản xuất kính ô tô cao cấp THACO thuê lại đất theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 05/2023/HĐCTLQSDĐ ngày 01/11/2023. Diện tích thuê lại đất 41.245,42 m², địa chỉ: Lô E1, KCN Cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất: 50 năm kể từ ngày ký Hợp đồng thuê.

Tiền thuê đất 37.018 đồng/m²/năm.

Phí quản lý và sử dụng hạ tầng 6.408 đồng/m²/năm.

Kết quả tính toán đơn giá cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $37.018 + 6.408 = 43.426$ đồng/m²/năm.

+ **Vị trí khảo sát 3:** Khu đất Công ty TNHH C&N VINA Tam Anh – Hàn Quốc cho Công ty TNHH MHK2 C&N VINA thuê lại đất theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng



đất số 1807/2022/HĐTĐ/T.A-MHK ngày 18/7/2022. Diện tích cho thuê lại đất 171.426,2 m² tại Lô A5, Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc, Khu kinh tế mở Chu Lai, xã Tam Anh Bắc, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất theo Hợp đồng là 42 năm có hiệu lực đến hết ngày 5/4/2063. Thời gian thực tế từ thời điểm ký Hợp đồng (18/7/2022) đến ngày 5/4/2063 là khoảng 40 năm 9 tháng hay 40,75 năm.

Tiền thuê đất thô (áp dụng cho năm 2022) là 154.000 đồng/m² theo giá Nhà nước do UBND tỉnh Quảng Nam quy định tại Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam. Tiền thuê đất thô được miễn đến tháng 3/2063 theo quy định (do Công ty TNHH C&N VINA Tam Anh – Hàn Quốc được Nhà nước miễn tiền thuê đất thô từ tháng 8/2016 đến tháng 3/2063). Đơn vị tư vấn xác định đơn giá cho thuê lại đất thô nhằm ước tính doanh thu phát triển của dự án không xem xét đến các khuyến mãi, giảm giá và các chính sách thương mại khác. Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai, do đó đơn vị tư vấn xác định tỷ lệ tính đơn giá thuê đất hàng năm là 0,5% (Mục 2.c Phụ lục tỷ lệ tính đơn giá thuê đất ban hành kèm theo Quyết định 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam). Như vậy đơn giá thuê đất hàng năm là $154.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5\% = 770 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

Phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp được trả 01 lần cho suốt thời gian đầu tư là 25 USD/m² (chưa bao gồm thuế GTGT). Tại thời điểm ký Hợp đồng 2 bên đã thống nhất sử dụng tỷ giá là 23.310 VNĐ/1USD, do đó phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp có thể xác định là $25 \text{ USD/m}^2 \times 23.310 \text{ VNĐ/USD} / 40,75 \text{ năm} = 14.301 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

Kết quả tính toán đơn giá cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $770 + 14.301 = 15.071 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

+ **Vị trí khảo sát 4:** Khu đất Công ty TNHH C&N VINA Tam Anh – Hàn Quốc cho Công ty TNHH HANGIL VINA thuê lại đất theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 003-01/HĐTĐ/TA-HG ngày 1/8/2022. Diện tích cho thuê lại đất theo Phụ lục 1 Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất ngày 13/10/2022 là 29.182,75 m² tại Lô A7.3 và A7.4, Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc, Khu kinh tế mở Chu Lai, xã Tam Anh Bắc, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất theo Hợp đồng đến hết ngày 5/4/2063 tương ứng khoảng 40 năm 8 tháng hay 40,67 năm.

Tiền thuê đất thô (áp dụng cho năm 2022) là 154.000 đồng/m² theo giá Nhà nước do UBND tỉnh Quảng Nam quy định tại Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam. Tiền thuê đất thô được miễn đến tháng 3/2063 theo quy định (do Công ty TNHH C&N VINA Tam Anh – Hàn Quốc được Nhà nước miễn tiền thuê đất thô từ tháng 8/2016 đến tháng 3/2063). Đơn vị tư vấn xác định đơn giá cho thuê lại đất thô nhằm ước tính doanh thu phát triển của dự án không xem xét đến các khuyến mãi, giảm giá và các chính sách thương mại khác. Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc nằm trong Khu kinh tế mở Chu Lai, do đó đơn vị tư vấn xác định tỷ lệ tính đơn giá thuê đất hàng năm là 0,5% (Mục 2.c Phụ lục tỷ lệ tính đơn giá thuê đất ban hành kèm theo Quyết định 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam). Như vậy đơn giá thuê đất hàng năm là $154.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,5\% = 770 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

Phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp được trả 01 lần cho suốt thời gian đầu tư là 32 USD/m² (chưa bao gồm thuế GTGT). Tại thời điểm ký Hợp đồng 2 bên chưa thống nhất mức



tỷ giá quy đổi từ USD sang VNĐ, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng mức tỷ giá tại thời điểm ký Hợp đồng cho thuê lại đất (ngày 1/8/2022) là 23.490 VNĐ/1USD. Như vậy, phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp có thể xác định là $32 \text{ USD/m}^2 \times 23.490 \text{ VNĐ/USD} / 40,67 \text{ năm} = 18.482 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

Mức phí quản lý là 0,04 USD/m²/tháng, có thể được quy đổi thành $0,04 \text{ USD/m}^2/\text{tháng} \times 23.490 \text{ VNĐ/USD} \times 12 \text{ tháng} = 11.275 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

Kết quả tính toán đơn giá cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng, phí quản lý chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: $770 + 18.482 + 11.275 = 30.527 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$.

Do chi phí xử lý nước thải hàng tháng phụ thuộc vào tình hình sản xuất, kinh doanh của bên thuê lại đất, có nhiều sự khác biệt giữa các thời gian trong năm cũng như mỗi bên thuê lại đất cũng có mức sử dụng nước khác nhau, việc ước tính chi phí xử lý nước thải này phức tạp, khó khả thi. Đơn vị tư vấn giả thiết chi phí này bằng với chi phí vận hành thực tế của nhà máy xử lý nước thải như chi phí điện năng, hóa chất, nhân công, bảo trì, bảo dưỡng,... và không ảnh hưởng đến giá đất của dự án. Do đó, đơn vị tư vấn chỉ sử dụng đơn giá cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng để ước tính doanh thu phát triển làm cơ sở xác định giá đất cụ thể dự án.

Qua xem xét các thông tin khảo sát thu thập được, nhận thấy vị trí khảo sát 3, 4 cùng nằm tại Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc nhưng vị trí khảo sát 3 có đơn giá cho thuê đất và sử dụng hạ tầng thấp hơn nhiều so với thông tin khảo sát số 4 (15.071 đồng/m²/năm so với 30.527 đồng/m²/năm), đơn vị tư vấn lựa chọn các vị trí khảo sát 1, 2, 4 để làm cơ sở để xác định doanh thu ước tính của dự án.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 4
1	Mục đích sử dụng	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ
2	Thời hạn thuê đất	Đến tháng 12/2072	Đến tháng 11/2073	Đến tháng 4/2063
3	Vị trí, địa điểm	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải	Khu công nghiệp Tam Anh - Hàn Quốc
		Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng KCN và đô thị Chu Lai Trường Hải cho Công ty TNHH Cơ khí và công nghiệp hỗ trợ Trường Hải thuê lại đất	Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng KCN và đô thị Chu Lai Trường Hải cho Công ty TNHH Sản xuất kính ô tô cao cấp THACO thuê lại đất	Công ty TNHH C&N VINA Tam Anh - Hàn Quốc cho Công ty TNHH HANGIL VINA thuê lại đất
4	Thời điểm cho thuê đất	Tháng 12 năm 2022	Tháng 11 năm 2023	Tháng 8 năm 2022



5	Giao thông	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 37m (lề 11m -đường nhựa 15m - lề 11m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m2)	40.921,00	41.245,42	29.182,75
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 06/2022/HĐCTLQSDĐ ngày 01/12/2022	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 05/2023/HĐCTLQSDĐ ngày 01/11/2023	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 003-01/HĐTĐ/TA-TG ngày 01/8/2022 và Phụ lục 1 Hợp đồng cho thuê lại đất ngày 13/10/2022
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt

9.3.2 Ước tính đơn giá cho thuê lại đất, sử dụng hạ tầng

Trên cơ sở các thông tin cho thuê lại đất thu thập được, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các thửa đất so sánh và các thửa đất ước tính doanh thu, cụ thể:

- Độ rộng đường: Tính theo mức chênh lệch 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, con lươn tính giảm 2%.

- Đường QH rộng 37m (lề 11m - đường nhựa 15m - lề 11m) và Đường QH rộng 36,7m (lề 10,85m - đường nhựa 15m - lề 10,85m) có mức chênh lệch nhỏ, cùng có lòng đường rộng 15m, lề được chỉ chênh lệch 0,15m mỗi bên (tổng cộng 0,3m), không có sự khác biệt rõ rệt, do đó đơn vị tư vấn sử dụng đường QH rộng 37m để tính cho cả đường QH rộng 36,7m.

- Vị trí tiếp giáp nhiều mặt đường: Các thửa đất được sử dụng để xây dựng nhà xưởng, kho hàng có diện tích lớn, hầu hết các công trình đều được xây dựng tường bao quanh nhà



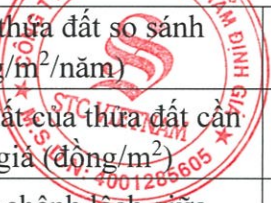
xưởng kho hàng, chỉ sử dụng lối đi theo hướng có trục giao thông thuận lợi nhất, việc thửa đất tiếp giáp nhiều mặt đường không mang lại mức sinh lời rõ rệt với thửa đất tiếp giáp một mặt đường, do đó đơn vị tư vấn không điều chỉnh yếu tố này.

- Ngoài các yếu tố nêu trên, các thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá tương đồng, hầu như không có sự khác biệt, do đó không điều chỉnh.

Trên cơ sở điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn tính toán giá đất của thửa đất cần định giá như sau:

a. Đường QH rộng 24,5m (lề 7m -đường nhựa 10,5m - lề 7m):


TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 4
1	Diện tích		40.921,00	41.245,42	29.182,75
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm)		35.889	37.018	770
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		6.211	6.408	29.757
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		42.100	43.426	30.527
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
	Độ rộng đường	Đường QH rộng 24,5m (lề 7m -đường nhựa 10,5m - lề 7m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 37m (lề 11m -đường nhựa 15m - lề 11m)
	Tỷ lệ	100%	139%	139%	117,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-28,06%	-28,06%	-14,53%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		-11.812	-12.184	-4.436
6	Giá đất cho thuê lại đất và quản lý, sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo		30.288	31.242	26.091



từng thửa đất so sánh (đồng/m ² /năm)				
Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	29.207			
Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,57%	-6,51%	11,94%

b. Đường QH rộng 32,5m (lề 11m -đường nhựa 10,5m - lề 11m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 4
1	Diện tích		40.921,00	41.245,42	29.182,75
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm)		35.889	37.018	1.078
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		6.211	6.408	29.758
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		42.100	43.426	30.836
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
	Độ rộng đường	Đường QH rộng 32,5m (lề 11m -đường nhựa 10,5m - lề 11m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 37m (lề 11m -đường nhựa 15m - lề 11m)



	Tỷ lệ	100%	131%	131%	109,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-23,66%	-23,66%	-8,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		-9.963	-10.276	-2.546
6	Giá đất cho thuê lại đất và quản lý, sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ² /năm)		32.137	33.150	28.290
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	31.192			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-2,94%	-5,91%	10,26%

c. Đường QH rộng 35m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - con lươn 2m - đường nhựa 10,5m - lề 6m):


TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 4
1	Diện tích		40.921,00	41.245,42	29.182,75
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm)		35.889	37.018	1.078
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		6.211	6.408	29.758
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		42.100	43.426	30.836



5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
	Độ rộng đường	Đường QH rộng 35m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - con lươn 2m - đường nhựa 10,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 37m (lề 11m -đường nhựa 15m - lề 11m)
	Tỷ lệ	100%	122%	122%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-18,03%	-18,03%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		-7.592	-7.831	0
7	Giá đất cho thuê lại đất và quản lý, sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ² /năm)		34.508	35.595	30.836
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	33.646			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-2,50%	-5,48%	9,11%

d. Đường QH rộng 37m (lề 11m -đường nhựa 15m - lề 11m) và Đường QH rộng 36,7m (lề 10,85m - đường nhựa 15m - lề 10,85m):


TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 4
1	Diện tích		40.921,00	41.245,42	29.182,75
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm)		35.889	37.018	1.078
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		6.211	6.408	29.758
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		42.100	43.426	30.836
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
	Độ rộng đường	Đường QH rộng 37m (lề 11m -đường nhựa 15m - lề 11m) và Đường QH rộng 36,7m (lề 10,85m - đường nhựa 15m - lề 10,85m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 37m (lề 11m -đường nhựa 15m - lề 11m)
	Tỷ lệ	100%	122%	122%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-18,03%	-18,03%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		-7.592	-7.831	0
7	Giá đất cho thuê lại đất và quản lý, sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo		34.508	35.595	30.836



từng thửa đất so sánh (đồng/m ² /năm)				
Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	33.646			
Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-2,50%	-5,48%	9,11%

đ. Đường QH rộng 50,5m (lề 11m - đường nhựa 30,5m - lề 11m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 4
1	Diện tích		40.921,00	41.245,42	29.182,75
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm)		35.889	37.018	1.078
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		6.211	6.408	29.758
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		42.100	43.426	30.836
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
	Độ rộng đường	Đường QH rộng 50,5m (lề 11m - đường nhựa 30,5m - lề 11m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 50m (lề 6m -đường nhựa 4,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m- con lươn 2m - đường nhựa 11,5m - con lươn 2m - đường nhựa 4,5m - lề 6m)	Đường QH rộng 37m (lề 11m -đường nhựa 15m - lề 11m)



	Tỷ lệ	100%	91%	91%	69,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,89%	9,89%	44,93%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		4.164	4.295	13.854
7	Giá đất cho thuê lại đất và quản lý, sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ² /năm)		46.264	47.721	44.689
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	46.225			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,08%	-3,13%	3,44%

9.3.3 Mức tăng giá thuê đất và sử dụng hạ tầng:

Theo điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất:

“d. Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;”

Tại các vị trí khảo sát, các Hợp đồng cho thuê lại đất tại vị trí khảo sát 1, 2 đều thể hiện đơn giá thuê được Bên Cho Thuê điều chỉnh hằng năm cho mỗi đợt thanh toán từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 theo tỷ lệ lạm phát thực tế của năm trước đó do Tổng cục thống kê công bố, chỉ số này được công bố mỗi năm, việc dự đoán hay ước tính cho các năm tiếp theo trong Hợp đồng cho thuê lại đất không nêu rõ.

Tại các vị trí khảo sát 3, 4 có đơn giá cho thuê đất thô được điều chỉnh 5 năm/lần theo mức giá do UBND tỉnh quy định, phí sử dụng mặt bằng khu công nghiệp được tính 01 lần cho suốt thời gian đầu tư (không có mức điều chỉnh tăng hằng năm), phí quản lý không nêu rõ mức điều chỉnh.

Đơn vị tư vấn nhận thấy việc xác định mức tăng giá theo tỷ lệ lạm phát thực tế của năm liền kề trước đó theo cách tính của các thông tin thuê lại đất tại Khu công nghiệp Cơ khí ô tô Chu Lai – Trường Hải là có cơ sở rõ ràng và phù hợp để áp dụng trong thực tiễn. Tuy nhiên, do tại thời điểm định giá chưa có số liệu công bố chính thức về tỷ lệ lạm phát của các năm bán hàng dự kiến trong tương lai, việc chỉ sử dụng tỷ lệ lạm phát của năm liền kề trước thời điểm Nhà nước cho thuê đất sẽ chưa phản ánh đầy đủ xu hướng và mức biến động lạm phát trong trung và dài hạn.

Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng tỷ lệ lạm phát bình quân nhân của ba (03) năm liền kề trước thời điểm định giá để bảo đảm tính khách quan, ổn định và hợp lý trong việc xác định mức tăng giá dự kiến.

Theo Bảng biểu số 314 trang 812 chỉ số giá tiêu dùng, chỉ số giá vàng, chỉ số giá đô la Mỹ và lạm phát cơ bản bình quân năm (Năm trước = 100) tại Niên giám thống kê năm 2023 do Tổng cục thống kê biên soạn, chỉ số lạm phát năm 2021, 2022, 2023 lần lượt là 0,81%; 2,59%; 4,16% tương ứng với mức tăng giá lần lượt là 1,0081; 1,0259; 1,0416. Mức tăng giá thuê đất và sử dụng hạ tầng được xác định bằng phương pháp bình quân nhân như sau:



$$\sqrt[3]{1,0081 \times 1,0259 \times 1,0416} = 1,2051$$

Đơn vị tư vấn đề xuất mức tăng giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng là 2,51%, như vậy giá thuê đất với mỗi mặt cắt đường được tính như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²/năm

Mặt cắt đường	Đơn giá năm thứ 1	Đơn giá năm thứ 2	Đơn giá năm thứ 3	Đơn giá năm thứ 4	Đơn giá năm thứ 5
24,5m	29.207	29.940	30.691	31.461	32.251
32,5m	31.192	31.975	32.778	33.601	34.444
35m	33.646	34.491	35.357	36.244	37.154
37m	33.646	34.491	35.357	36.244	37.154
36,7m	33.646	34.491	35.357	36.244	37.154
52,5m	46.225	47.385	48.574	49.793	51.043

9.3.4 Tỷ lệ chiết khấu: tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá: Thời điểm định giá tháng 3/2024, như vậy năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý I/2023 đến quý IV/2023, lãi suất thu thập được như sau:

Ngân Hàng	Nội dung	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Bình quân 12 quý	Ghi chú
Vietcombank	Năm 2023	10,40%	9,50%	8,70%	8,00%	9,15%	Công văn số 632/CV-QNA-KT
BIDV	Năm 2023	9,00%	9,53%	9,85%	10,07%	9,61%	Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB
Agribank	Năm 2023	9,86%	9,30%	8,66%	8,50%	9,08%	Công văn số 2388/NHNo.Qna-KH&QLRR
Viettinbank	Năm 2023	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	Công văn số 69/CNĐN-TCTH
Bình quân 4 ngân hàng						9,59%	

9.3.5 Ước tính doanh thu phát triển khu đất:

Khu dự án được giao đất vào ngày 22/3/2024 theo Quyết định số 245/QĐ-KKTCN ngày 29/12/2023 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam và có thời hạn sử dụng đất đến ngày 5/4/2063, tương ứng thời gian 39 năm 1 tháng, tương ứng khoảng 39,083 năm.

Đối với diện tích khoảng 4,9ha được Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho Công ty TNHH C&N Vina Tam Anh - Hàn Quốc thuê đất cần xác định giá đợt này không thể ước tính riêng doanh thu và chi phí, do đó theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều

6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu và chi phí cho diện tích thuê đất toàn bộ dự án chứ không ước tính cho phần diện tích thuê đất cần định giá đợt này.

Tiền độ đầu tư dự án tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thay đổi lần thứ tư ngày 15/3/2024 như sau:

* Giai đoạn 1 (90 ha)

- Quý IV/2024: Hoàn thiện cơ sở hạ tầng toàn bộ diện tích giai đoạn 1

* Giai đoạn 2 (103,05 ha)

- Từ Quý I/2024 đến Quý II/2024: Lập thủ tục thuê đất và hoàn thiện cơ sở hạ tầng phạm vi khoảng 4,9ha (Phạm vi 16,0 ha)

- Từ Quý II/2024 đến Quý III/2024: Lập thủ tục thuê đất và hoàn thiện cơ sở hạ tầng phạm vi khoảng 9ha (Phạm vi 16,0 ha).

- Quý IV/2024: Hoàn thiện cơ sở hạ tầng toàn bộ diện tích giai đoạn 2.

Căn cứ Công văn số 26/CV TA-HQ ngày 26/02/2025 của Công ty TNHH C&N Vina Tam Anh - Hàn Quốc, tiến độ đầu tư thực tế của dự án cho thấy Giai đoạn 1 (90,063 ha) đã hoàn thành việc giao đất từ tháng 7/2016 với diện tích đã đầu tư hạ tầng khu công nghiệp 84,063ha, Giai đoạn 2 (103,00 ha) mới chỉ được giao 4,99 ha, dẫn đến việc không đáp ứng được tiến độ đầu tư đã phê duyệt (yêu cầu hoàn thiện hạ tầng toàn bộ Giai đoạn 2 vào Quý IV/2024). Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam làm cơ sở để ước tính doanh thu và chi phí của dự án.

Theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam, tỷ lệ lấp đầy đối với đất khu công nghiệp là 90%; thời gian bán hàng: trong 48 tháng (04 năm) tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng; Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng); Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: năm thứ nhất: 0%; năm thứ hai: 20%; năm thứ ba: 40%; năm thứ tư: 30%; năm thứ năm: 10%.

Tuyến đường chính kết nối từ QL1A đến khu dự án Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc có vệt cây xanh rộng 38m, các lô đất trong khu công nghiệp không tiếp giáp trực tiếp với trục đường này, do đó đơn vị tư vấn chỉ sử dụng đường nội bộ để xác định tuyến giao thông khi ước tính doanh thu phát triển của dự án. Đối với lô A2-4 (Đất công nghiệp) và lô C (Khu điều hành) không tiếp giáp trực tiếp với đường giao thông, đơn vị tư vấn sử dụng mức giá tại lô đất liền kề khi ước tính doanh thu khu đất.

Trên cơ sở đơn giá cho thuê đất, mức phí quản lý, sử dụng hạ tầng, tỷ lệ tăng giá thuê đất và hạ tầng qua các năm, cùng với tỷ suất chiết khấu áp dụng, đơn vị tư vấn đã tiến hành ước tính doanh thu theo từng năm bán hàng, tương ứng với thời gian thuê đất còn lại của nhà đầu tư thứ cấp tại thời điểm cho thuê lại đất (thời điểm bán được hàng), doanh thu được ghi nhận tại năm bán hàng. Việc ước tính được thực hiện theo mức giá thuê đất được xác định dựa trên thời hạn sử dụng đất còn lại, đơn giá cho thuê tại thời điểm bán hàng, có tính đến mức biến động tăng giá hàng năm, đồng thời áp dụng chiết khấu để quy đổi dòng tiền doanh thu về thời điểm định giá.



Đơn vị tính: đồng

Mặt cắt đường	DT năm	Doanh thu năm 2	Doanh thu năm 3	Doanh thu năm 4	Doanh thu năm 5
24,5m	0	29.030.814.377	57.955.181.288	43.355.370.405	14.404.112.619
32,5m	0	36.573.835.579	73.015.693.164	54.622.945.191	18.147.192.063
35m	0	115.278.198.772	230.139.206.317	172.163.258.146	57.198.267.274
37m	0	105.113.794.528	209.847.182.758	156.983.137.617	52.154.934.564
36,7m	0	41.992.752.660	83.833.533.757	62.714.452.459	20.835.793.028
52,5m	0	10.081.891.899	20.126.989.804	15.056.790.232	5.002.340.423
Tổng cộng	0	338.071.287.815	674.917.787.088	504.895.954.048	167.742.639.971

Tổng doanh thu ước tính sau khi quy hồi về thời điểm định giá là:

$$\frac{0}{(1 + 9,59\%)^1} + \frac{338.071.287.815}{(1 + 9,59\%)^2} + \frac{674.917.787.088}{(1 + 9,59\%)^3} + \frac{504.895.954.048}{(1 + 9,59\%)^4} + \frac{167.742.639.971}{(1 + 9,59\%)^5} = 1.260.615.594.700 \text{ đồng}$$

9.4 Ước tính chi phí phát triển khu đất:

9.4.1 Ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng:

Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;

Tại thời điểm đơn vị tư vấn xây dựng phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất dự án, dự án chưa có dự toán được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định hoặc dự toán dự trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập, do đó, đơn vị tư vấn sử dụng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và tham khảo chi phí đầu tư xây dựng thực tế của dự án.

Phương án 1: Tính theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố:

Suất vốn đầu tư xây dựng theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023, tại Bảng 56 suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị như sau:



DVT: triệu đồng

	Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
		Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
	0	1	2
Công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp có quy mô			
13300.01	dưới 100 ha	10.029	380
13300.02	từ 100 đến 300 ha	9.237	369
13300.03	trên 300 ha	8.456	348

Như vậy, tổng chi phí xây dựng của dự án là

$$9.237.000.000 \text{ đồng/ha} \times 193,05 \text{ ha} = 1.783.202.850.000 \text{ đồng}$$

Phương án 2: Ước tính dự trên chi phí đầu tư xây dựng thực tế và tiến độ triển khai thực tế dự án:

Theo Công văn số 37/BC/TA-HQ ngày 14/10/2025 của Công ty TNHH C&N VINA Tam Anh – Hàn Quốc, chủ đầu tư dự án xác định diện tích đã đầu tư hạ tầng là 84,063 ha, trong đó diện tích đã được nghiệm thu và đưa vào sử dụng là 83,25 ha.

Tại Công văn số 14/BC/TA-HQ ngày 26/01/2026, chủ đầu tư dự án xác nhận giá trị 43 tỷ đồng phần chi phí thi công san nền là giá trị thực tế thi công, bao gồm thi công đất, thi công đá của dự án, không bao gồm giá trị đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép tận thu theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 2862/QĐ-UBND ngày 19/10/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam cấp cho Công ty TNHH Phú Long với diện tích khai thác 3.8437ha, trừ lượng cấp phép khai thác 251.394m³, Giấy phép khai thác số 884/GP-STNMT ngày 24/11/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp cho công ty TNHH khai thác & xây dựng Thịnh Vượng với diện tích 7.169ha trừ lượng đất san lấp cấp phép 314.324 m³. Như vậy, chủ đầu tư đã xác định không có sự trùng lặp về khối lượng và chi phí trong các số liệu cung cấp.

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn sử dụng số liệu chi phí đầu tư xây dựng theo Công văn số 26/CV TA-HQ ngày 26/02/2025 làm cơ sở ước tính chi phí đầu tư xây dựng của dự án cần định giá. Công ty TNHH C&N Tam Anh – Hàn Quốc chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu cung cấp để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể tại dự án.

Theo Bảng tổng hợp chi phí đầu tư thực tế thi công Công trình: Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc đính kèm Công văn số 26/CV TA-HQ ngày 26/2/2025, chi phí đầu tư quy đổi về giá trị hiện tại theo chỉ số trượt giá hàng năm không bao gồm chi phí đền bù, GPMB là

$$48.945.000.000 + 52.596.000.000 + 5.487.000.000 + 4.068.000.000 + 2.490.000.000 + 5.380.000.000 = 118.966.000.000 \text{ đồng}$$

Các chi phí nêu trên chưa bao gồm thuế GTGT, đã thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng 84,063 ha trên tổng diện tích dự án là 193,05 ha. Vậy chi phí đầu tư xây dựng ước tính cho toàn dự án là

$$118.966.000.000 / 84,063 \times 193,05 = 273.204.457.371 \text{ đồng}$$

(thấp hơn suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố)



Qua xem xét các hồ sơ pháp lý của dự án, đơn vị tư vấn nhận thấy:

- Dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Anh – Hàn Quốc không phải là dự án đầu tư công, không thuộc trường hợp được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định dự toán theo quy định;

- Dự án chưa có dự toán được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập;

- Suất đầu tư xây dựng do bộ Xây dựng công bố cao hơn chi phí đầu tư xây dựng thực tế do Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai cung cấp.

Thực hiện theo Công văn số 1404/UBND-KTTH ngày 24/2/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam, đơn vị tư vấn lựa chọn chi phí đầu tư xây dựng theo phương án 2 (ước tính dự trên chi phí đầu tư xây dựng thực tế và tiến độ triển khai thực tế dự án) để xác định giá đất cho dự án.

Với thời gian xây dựng hạ tầng là 24 tháng (02 năm), tiến độ xây dựng được phân bổ như sau:

+ Năm thứ nhất: $50\% \times 273.204.457.371 = 136.602.228.686$ đồng.

+ Năm thứ hai: $50\% \times 273.204.457.371 = 136.602.228.686$ đồng.

Tổng chi phí xây dựng ước tính được quy hồi về thời điểm định giá như sau:

$$\frac{136.602.228.686}{(1 + 9,59\%)^1} + \frac{136.602.228.686}{(1 + 9,59\%)^2} = 238.389.152.010 \text{ đồng}$$

9.4.2 Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:

$$1\% \times 1.260.615.594.700 = 12.606.155.947 \text{ đồng}$$

9.4.3 Chi phí quản lý, vận hành:

$$5\% \times 1.260.615.594.700 = 63.030.779.735 \text{ đồng}$$

9.4.4 Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh:

Với giá trị khu đất V, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính:

$$14\% \times (238.389.152.010 + 12.606.155.947 + 63.030.779.735 + V) \\ = 0,14V + 43.963.652.277 \text{ đồng}$$

9.5 Xác định giá đất của dự án:

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển

Tổng doanh thu phát triển = 1.260.615.594.700 đồng.

Tổng chi phí phát triển = $238.389.152.010 + 12.606.155.947 + 63.030.779.735 + 0,14V + 43.963.652.277 = 0,14V + 357.989.739.969$ đồng.

$$\text{Giá trị khu đất } V = 1.260.615.594.700 - (0,14V + 357.989.739.969) \\ = -0,14V + 902.625.854.732 \text{ đồng}$$

$$V = 791.777.065.554 \text{ đồng.}$$

9.6. Kết quả định giá đất:

Theo khoản 7 Điều 93 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ:

“7. Phần diện tích đất xây dựng kết cấu hạ tầng sử dụng chung trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp không phải nộp tiền thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai bao gồm các công trình giao thông, hệ thống cung cấp điện, cấp nước, thoát nước, viễn thông, đất cây xanh, mặt nước sử dụng chung cho toàn khu, công trình xử lý nước thải trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

Đơn vị tư vấn xác định diện tích thuê đất có nộp tiền thuê đất bao gồm Đất công nghiệp 1.405.253,81 m² và Khu điều hành 43.843,78 m², tổng cộng 1.449.097,59 m².

Qua phân tích và bằng các biện pháp nghiệp vụ chuyên môn về định giá đất, đơn vị tư vấn tính toán điều chỉnh và đề xuất giá tính tiền thuê đất của dự án như sau:

$$\text{Đơn giá tính tiền thuê đất} = \frac{\text{Giá trị tiền thuê đất phải nộp}}{\text{DT tính tiền thuê đất của dự án}} = \frac{791.777.065.554}{1.449.097,59} = 546.393 \text{ đồng/m}^2$$

Đơn giá nêu trên được xác định đối với phần diện tích thuê đất có nộp tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê đất của khu dự án.

THẨM ĐỊNH VIÊN



Phạm Quốc Khanh
(Thẻ Thẩm định viên số: XVI25TS.2672)

**CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ
THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM**



Lê Cao Thanh
(Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1838)