CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 475/2026/27-BCTM	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
	Đà Nẵng, ngày 20 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 475/2026/27-CTĐGĐ ngày 20/04/2026)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

Thửa đất được Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng (đợt 12) tại xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

2. Mục đích định giá đất:

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng đợt 12 tại xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

3. Thời điểm định giá đất:

Ngày 09/02/2023.

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 24/02/2025 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 216/QĐ-KTM ngày 20/11/2013 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai phê duyệt Quy hoạch phân khu điều chỉnh Khu công nghiệp Tam Thăng;

- Quyết định số 538/QĐ-UBND ngày 21/02/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng;

- Quyết định số 208/QĐ-KTM ngày 13/8/2015 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu công nghiệp Tam Thăng;

- Quyết định số 198/QĐ-KKTCN ngày 08/9/2021 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch Tổng mặt bằng sử dụng đất thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Tam Thăng và ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;

- Quyết định số 29/QĐ-KKTCN ngày 09/02/2023 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam Về việc cho Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng (đợt 12) tại xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam;

- Công văn số 51/CTY-BQLDA ngày 4/4/2025 của Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng KCN Chu Lai V/v bổ sung thông tin diện tích đã thực hiện đến 30/11/2024 của dự án: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Bắc Chu Lai (giai đoạn 2) và dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Tam Thăng;

- Công văn số 1172/KKTCN-QHĐT ngày 15/9/2025 của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam V/v thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng;

- Thông báo số 109/TB-HĐTĐGĐ ngày 15/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về Kết quả họp thẩm dịnh phương án giá đất cụ thể, dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng, tại xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ tỉnh Quảng Nam (nay là phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng);

- Công văn số 4417/SNNMT-KTĐ ngày 18/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng ngày 18/4/2026 V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể của 02 dự án: Dự án Nhà máy sản xuất gạch Terrazzo công nghệ mới tại Lô C13, Cụm công nghiệp Phú Mỹ, xã Tây Hồ, thành phố Đà Nẵng và Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng đợt 12, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng.

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

5.1. Thửa đất cần định giá:

Dự án: Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả tiền một lần đối với Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thuê đất để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng đợt 12 tại xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

- Địa điểm: Khu công nghiệp Tam Thăng, xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ và xã Bình Nam, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam

- Thời hạn cho thuê đất: Kể từ ngày 09/02/2023 đến hết ngày 13/01/2085.

- Vị trí, ranh giới khu đất cho thuê: Được xác định theo Trích lục bản đồ số 10/TNMT do Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam lập ngày 28/12/2023.

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

- Diện tích cho thuê đất đợt 12: 10.734,8 m^2.

- Cơ cấu sử dụng đất của dự án:

TT	Chức năng	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	1.605.040,62	81,42
2	Đất cây xanh	211.540,94	10,73
3	Khu xử lý nước thải	30.800,00	1,56
4	Đất giao thông + HTKT	123.937,47	6,29
Tổng cộng		**1.971.319,03**	**100,00**

Căn cứ Quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2000) Khu công nghiệp Tam Thăng ban hành kèm theo Quyết định số 198/QĐ-KKTCN ngày 8/9/2021 của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam, khu dự án có các chỉ tiêu về quy hoạch, xây dựng như sau:

- Chỉ tiêu về mật độ xây dựng thuần:

+ Mật độ xây dựng đối với đất công nghiệp (lô đất nhà máy, kho tàng): Từ 40%-70%.

(Lưu ý: Đối với các lô đất xây dựng nhà máy có trên 05 sàn sử dụng để sản xuất, mật độ xây dựng thuần tối đa là 60%).

+ Mật độ xây dựng tối đa với khu xử lý nước thải: Tối đa 60%.

(Lưu ý: Tỷ lệ đất cây xanh trong từng lô đất xây dựng nhà máy phải đảm bảo tối thiểu là 20% theo đúng QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng)

- Hệ số sử dụng đất tối thiểu: 0,4 đối với đất công nghiệp (khu nhà máy, kho tàng); 0,6 đối với khu xử lý nước thải.

- Cốt nền xây dựng đối với từng lô đất: Không quá 1,5m so với cốt vỉa hè.

+ Chiều cao xây dựng tối đa xây dựng công trình so với mặt đất tự nhiên: ≤20m đối với khu xử lý nước thải, <45m đối với đất công nghiệp (khu nhà máy, kho tàng).

+ Chiều cao tối thiểu xây dựng công trình: 3m.

+ Chiều cao kết cấu: Tuân thủ theo đúng quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 6/5/2016 của Chính phủ quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.

- Cốt sàn và chiều cao tầng một hoặc phần để công trình cao cao tầng: Tối đa 4,2m.

5.2. Các loại đất cần xác định giá:

TT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Thời hạn sử dụng đất
1	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ (đất khu công nghiệp)	10.734,8	Đến ngày 13/01/2085

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 Thăng	190.500

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

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ tỉnh Quảng Nam (nay là phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng).

Căn cứ Quyết định số 208/QĐ-KTM ngày 13/8/2015 của Ban quản lý khu kinh tế mở Chu Lai:

b) Điều kiện về giao thông:

Tiếp giáp với Khu công nghiệp là đường trục chính vào Khu công nghiệp Tam Thăng mặt cắt 34m. Các tuyến đường trong khu công nghiệp đều có mặt cắt 26,5m, lòng đường rộng 10,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 8m.

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

- Nguồn điện:

+ Giai đoạn trước mắt, do nhu cầu công suất phụ tải chưa cao nên vẫn sử dụng nguồn điện trung thế 22kV từ trạm biến áp Tam Kỳ (E15) sẵn có cáp điện cho khuy quy hoạch thông qua các xuất tuyến 22kV hiện trạng lân cận khu vực.

+ Tương lai, xây dựng mới trạm biến áp 110/22kV-1x25MVA cấp điện toàn bộ cho KCN Tam Thăng. Đối nối nguồn từ đường dây 110KV Đà Nẵng – Quảng Ngãi.

+ Tại mỗi nhà máy sẽ xây dựng trạm biến áp 22/0,4kV với công suất lắp đặt phù hợp, đảm bảo cung cấp điện cho hoạt động của nhà máy.

- Lưới trung áp 22kV trong khu công nghiệp:

+ Toàn bộ lưới trung thế 22kV trong khu công nghiệp Tam Thăng thiết kế đi nổi, tương lai sẽ ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan. Được thiết kế theo dạng mạch vòng phân bố đến từng khu đất để đảm bảo cung cấp điện an toàn, liên tục.

+ Mạng lưới điện trung thế đi nổi gắn trên trụ BTLT, kết hợp đường dây hạ thế và đường dây chiếu sáng.

- Hệ thống cấp nước, PCCC:

+ Tổng nhu cầu dùng nước: 25.000 m^3.

+ Lưu lượng cho chữa cháy: 486m^3 (tính cho 03 đám cháy đồng thời).

Nguồn cung cấp nước: Lấy từng mạng lưới đường ống cấp nước từ nhà máy nước BOO Phú Ninh (công suất 35.000m^3 ngày/đêm), giai đoạn 1 công suất 100.000m^3 ngày/đêm.

Mạng lưới đường ống cấp nước:

+ Mạng lưới tuyến ống cấp nước trong khu công nghiệp có đường kính từ D100-D200.

+ 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 trị tại các nút giao thông và dọc tuyến ống tại các điểm thuận lợi, khoảng cách giữa các trụ không quá 300m (theo Quy chuẩn QCVN 07:2010/BXD).

- Hệ thống thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước theo độ dốc san nền, đảm bảo khả năng tự chảy rồi xả ra cửa xả mương Tân Thái rồi chảy về sông Đầm. Tuy nhiên, cần lưu ý quy hoạch đầu tư xây dựng kiên cố hóa mương Tân Thái (khe Ba La) tránh xói lở khii tập trung lượng thoát nước lớn về khu vực này.

+ Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng mương bê tông có chiều rộng B=800 – 1600, đặt dọc hai bên đường giao thông trong khu công nghiệp và sử dụng mương trần có chiều rộng 4m tại

Khu D dọc theo ranh giới khu công nghiệp để thu nước mặt của tuyến đường N3-N4-N5-N6 nhằm giảm lưu lượng dòng chảy tập trung về nút N8.

Giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước mưa: Nước mưa sẽ được thu gom từ bề mặt đường vào các vị trí thu nước đặt trên vỉa hè. Mạng lưới nước mưa chính có chiều rộng B=800-1600 và mương trần có chiều rộng 4m, sử dụng mương bê tông đặt dọc theo các tuyến đường giao thông, những đoạn qua đường dùng cống hộp bằng bê tông cốt thép, rồi xả vào hệ thống chung của khu công nghiệp. Giai đoạn đầu, nước mặt thoát chủ yếu theo hướng đổ về mương Tân Thái rồi chảy ra sông Đầm. Hệ thống mương và giếng thu kiểu hàm ếch cả hai bên mép đường sẽ thuận tiện hơn cho các nhà máy xí nghiệp đầu tư sau, không phải đào phá đường.

- Hệ thống thoát nước thải:

Lưu lượng nước thải:

+ Lưu lượng nước thải dự kiến khi khu công nghiệp lấy đầy khoảng 20.000 m^3/ngày đêm. Trạm xử lý nước thảo được bố trị tại điểm cuối thoát nước của khu công nghiệp.

+ Giai đoạn 1: Nước thải từ các xí nghiệp phải được xử lý, chất lượng đạt tiêu chuẩn cột B (QCVN 40:2011/BTNMT) trước khi thảo vào mạng lưới thoát nước chung về mương Tân Thái ra sông Đầm.

+ Giai đoạn 2: Đầu tư xây dựng hệ thống thu gom nước thải về nhà máy xử lý nước thải chung của khu công nghiệp.

+ Về lâu dài, khi hoàn chỉnh việc đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Tam Thăng thì nước thải sau khi xử lý sẽ được chảy về sông Bàn Thạch theo đúng định hướng quy hoạch chung thành phố Tam Kỳ.

Mạng lưới thoát nước thải:

+ Mạng lưới đường ống thoát nước thải: Sử dụng ống nhựa đường kính D200 – D400, chôn dưới vỉa hè, thu nước thải từ các nhà máy, khu điều hành dịch vụ công cộng sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Được xác định theo Trích lục bản đồ số 10/TNMT do Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam lập ngày 28/12/2023.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Đã nêu tại mục 5.1;

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Tốt;

g) Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 13/01/2085;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có.

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 03 thông tin cho thuê lại đất tại các khu công nghiệp lân cận 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 03 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/m^2/năm) nhằm đảm bảo tính thống nhất thuận lợi khi so sánh, tính toán. Cụ thể:

- 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 m^2, 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/m^2/năm.

Phí quản lý và sử dụng hạ tầng 6.211 đồng/m^2/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/m^2/năm.

+ ***Vị trí khảo sát 2:*** Khu đất Công ty cổ phần Capella Quảng Nam cho Công ty TNHH OKE Việt Nam thuê lại đất theo Hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng và thuê lại đất số 26.4/2021/HĐ-CPL ngày 26/4/2021. Diện tích thuê lại đất 35.754,00 m^2, địa chỉ: Lô NM-04.1, Khu công nghiệp Tam Thăng 2, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất: tính từ ngày Công ty cổ phần Capella Quảng Nam bàn giao Lô đất thuê lại đã san nền cho Công ty TNHH OKE Việt Nam (theo mục 8.1 Lô đất thuê lại được bàn giao vào ngày 3/5/2021) đến ngày 13/7/2067, tương đương tổng thời gian thuê khoảng 46 năm 2 tháng tức 46,167 năm.

Tiền thuê đất theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng là mức giá theo qui định của tỉnh Quảng Nam áp dụng đối với Khu công nghiệp Tam Thăng 2 và được miễn tiền thuê lại đất 14 năm kể từ ngày 13/7/2017. Đơn vị tư vấn xác định giá thuê đất theo quy định của UBND tỉnh tại thời điểm cho thuê lại đất theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Nam và không xem xét đến các yếu tố thương mại (ưu đãi, chiết khấu, giảm giá, miễn tiền thuê lại đất) là 190.500 đồng/m^2. Như vậy, đơn giá thuê đất 1 năm là là 190.500 x 0,5% = 953 đồng/m^2.

Tiền thuê cơ sở hạ tầng áp dụng suốt thời gian thuê là 827.280 đồng/m^2. Tiền thuê cơ sở hạ tầng bình quân 1 năm là 827.280 / 46,167 = 17.919 đồng/m^2.

Phí quản lý, bảo dưỡng Khu công nghiệp là 7.000 đồng/m^2/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: 953 + 17.919 + 7.000 = 25.872 đồng/m^2/năm.

+ ***Vị trí khảo sát 3:*** Khu đất Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển hạ tầng KCN và đô thị Chu Lai Trường Hải cho Công ty TNHH THACO AUTO thuê lại đất theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2022/HĐCTLQSDĐ ngày 1/4/2022. Diện tích thuê lại đất 10.366 m^2, địa chỉ: Lô A3, 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/m^2/năm.

Phí quản lý và sử dụng hạ tầng 6.211 đồng/m^2/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/m^2/năm.

Mức phí xử lý nước thải được xác định dựa trên mức tiêu thụ của từng nhà máy sản xuất và 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, 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.

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
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 7/2067	Đến tháng 4/2077
3	Vị trí, địa điểm	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải	Khu công nghiệp Tam Thăng 2	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải
		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 cổ phần Capella Quảng Nam cho Công ty TNHH OKE Việt Nam 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 THACO AUTO thuê lại đất
4	Thời điểm cho thuê đất	Tháng 12 năm 2022	Tháng 4 năm 2021	Tháng 4 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 23,5m (lề 6m - đường nhựa 11,5m - 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)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m2)	40.921,00	35.754,00	10.366,00
	- Hình thể	Vuông vắn	Tương đối 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 thuê cơ sở hạ tầng và thuê lại đất số 26.4/2021/HĐ-CPL ngày 26/4/2021	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2022/HĐCTLQSDĐ ngày 1/4/2022
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Mật độ xây dựng: 50-70% - Chiều cao xây dựng: 2 tầng - Hệ số sử dụng đất: 1-1,4 (Quyết định số 49/QĐ-KTM ngày 3/4/2008 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai)	- Mật độ xây dựng: 60% - Chiều cao tầng: 2 tầng - Hệ số sử dụng đất: 1,2 (Bản vẽ kèm theo Quyết định số 2396/QĐ-UBND ngày 30/7/2019)	- Mật độ xây dựng: 50-70% - Chiều cao xây dựng: 2 tầng - Hệ số sử dụng đất: 1-1,4 (Quyết định số 49/QĐ-KTM ngày 3/4/2008 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai)
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%.

- 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 34m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - con lươn 1m - 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 3
1	Diện tích		40.921,00	35.754,00	10.366,00
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m^2/năm)		35.889	953	35.889
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m^2/năm)		6.211	24.919	6.211
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m^2/năm)		42.100	25.872	42.100
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
5.1	Vị trí	Khu công nghiệp Tam Thăng Nằm cách QL1A khoảng 3km, cách đường Võ Chí Công khoảng 2,5km, nằm gần thành phố Tam Kỳ hơn	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải Nằm cách QL1A khoảng 150m, cách lối vào cao tốc khoảng 1.440m, khu vực nằm xa khu dân cư	Khu công nghiệp Tam Thăng 2 Nằm liền kề khu dự án cần định giá, tương đồng với dự án	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải Nằm cách QL1A khoảng 150m, cách lối vào cao tốc khoảng 1.440m, khu vực nằm xa khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2/năm)		0	0	0
5.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 34m (lề 6m -đường nhựa 10,5m - con lươn 1m - 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 23,5m (lề 6m - đường nhựa 11,5m - 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)
	Tỷ lệ	100%	122%	83%	122%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-18,03%	20,48%	-18,03%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2/năm)		-7.592	5.299	-7.592

6	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m^2/năm)		34.508	31.171	34.508
	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa đất cần định giá (đồng/m^2/năm)	33.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-4,37%	5,87%	-4,37%

b. Đường QH rộng 26,5m (lề 8m -đường nhựa 10,5m - lề 8m):

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 3
1	Diện tích		40.921,00	35.754,00	10.366,00
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m^2/năm)		35.889	953	35.889
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m^2/năm)		6.211	24.919	6.211
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m^2/năm)		42.100	25.872	42.100
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
5.1	Vị trí	Khu công nghiệp Tam Thăng Nằm cách QL1A khoảng 3km, cách đường Võ Chí Công khoảng 2,5km, nằm gần thành phố Tam Kỳ hơn	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải Nằm cách QL1A khoảng 150m, cách lối vào cao tốc khoảng 1.440m, khu vực nằm xa khu dân cư	Khu công nghiệp Tam Thăng 2 Nằm liền kề khu dự án cần định giá, tương đồng với dự án	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải Nằm cách QL1A khoảng 150m, cách lối vào cao tốc khoảng 1.440m, khu vực nằm xa khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2/năm)		0	0	0
5.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 26,5m (lề 8m -đường nhựa 10,5m - lề 8m)	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 23,5m (lề 6m - đường nhựa 11,5m - 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)
	Tỷ lệ	100%	137%	98%	137%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-27,01%	2,04%	-27,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m^2/năm)		-11.370	528	-11.370
6	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m^2/năm)		30.730	26.400	30.730
	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa đất cần định giá (đồng/m^2/năm)	29.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-5,63%	9,85%	-5,63%

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM

9.3.2 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 hợp đồng thuê lại đất khảo sát được có thể hiện mức biến động của giá thuê đất và sử dụng hạ tầng như sau:

- Thửa đất so sánh 1, 3 được 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.

- Thửa đất so sánh 2 có giá thuê đất được tính theo giá đất do UBND tỉnh quy định, không có mức biến động rõ ràng về đơn giá này; Đơn giá thuê cơ sở hạ tầng được áp dụng chung cho toàn thời gian thuê; Phí bảo dưỡng khu công nghiệp được điều chỉnh 2 năm một lần, tham khảo chỉ số giá tiêu dùng của năm trước, mức điều chỉnh không quá 10% so với phí bảo dưỡng khu công nghiệp của năm liền kề. Như vậy, thửa đất so sánh 2 chỉ nêu mức điều chỉnh phí bảo dưỡng hạ tầng, đối với tiền thuê đất và thuê cơ sở hạ tầng không có quy định rõ ràng.

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 2020, 2021, 2022 lần lượt là 2,31%; 0,81%; 2,59%; tương ứng với mức tăng giá lần lượt là 1,0231; 1,0081; 1,0259. Mức tăng giá thuê đất và sử dụng hạ tầng được xác định bằng phương pháp bình quân nhân như sau:

$$\sqrt[3]{1{,}0231 \times 1{,}0081 \times 1{,}0259} = 1{,}019$$

Đơn vị tư vấn đề xuất mức tăng giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng là 1,90%.

Đơn vị tính: đồng/m^2/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
6-22-6	33.000	33.627	34.266	34.917	35.580
8-10,5-8	29.000	29.551	30.112	30.684	31.267

9.3.3 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 2/2023, như vậy năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý I/2022 đến quý IV/2022, lãi suất thu thập được như sau:

Ngân Hàng	Nội dung	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Bình quân	Ghi chú
Vietcombank	Năm 2022	8,70%	8,70%	9,60%	10,60%	**9,40%**	Công văn số 632/CV-QNA-KT ngày 17/7/2024
BIDV	Năm 2022	7,89%	7,33%	7,72%	8,31%	**7,81%**	Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB
Agribank	Năm 2022	8,50%	8,50%	8,50%	9,36%	**8,72%**	Công văn số 2388/NHNo.Qna-KH&QLRR
Viettinbank	Năm 2022	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	**10,50%**	Công văn số 69/CNNĐN-TCTH
Bình quân 4 ngân hàng						**9,11%**	

9.3.4 Ước tính doanh thu phát triển khu đất:

Khu dự án được giao đất vào ngày 09/02/2023 theo Quyết định số 29/QĐ-KKTCN ngày của Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam và có thời hạn thuê đất đến ngày 13/01/2085, tương ứng thời gian khoảng 61 năm 11 tháng, làm tròn là 62 năm.

Dự án được Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam cho thuê đất nhiều đợt theo tiến độ giải phóng mặt bằng, không đảm bảo tiến độ theo phân kỳ đầu tư nên

đơn vị tư vấn không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển và chi phí phát triển đối với diện tích cần định giá đất đợt này. Vì vậy, 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.

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%.

Đơn vị tính: đồng

Mặt cắt đường	DT năm 1	Doanh thu năm 2	Doanh thu năm 3	Doanh thu năm 4	Doanh thu năm 5
6-22-6	0	179.625.986.589	360.077.400.124	270.602.248.668	90.355.615.624
8-10,5-8	0	362.934.358.141	727.523.313.173	546.740.583.132	182.561.955.244
Tổng cộng	**0**	**542.560.344.730**	**1.087.600.713.297**	**817.342.831.800**	**272.917.570.868**

Tổng doanh thu ước tính sau khi chiết khấu về thời điểm định giá là:

$$\frac{0}{(1+9{,}11\%)^1} + \frac{542.560.344.730}{(1+9{,}11\%)^2} + \frac{1.087.600.713.297}{(1+9{,}11\%)^3} + \frac{817.342.831.800}{(1+9{,}11\%)^4} + \frac{272.917.570.868}{(1+9{,}11\%)^5}$$

$$= 2.046.211.880.633 \text{ đồng}$$

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;

Căn cứ Thông báo số 109/TB-HĐTĐGĐ ngày 15/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng, dự án đã được Ban Quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam thẩm định chi phí xây dựng và thông báo kết quả tại Công văn số 1172/KKTCN-QHĐT ngày 15/9/2025 với giá trị tổng mức đầu tư sau thẩm định là 788.499.808.000 đồng. Suất đầu tư nêu trên đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt tại Quyết định số 41/QĐ-UBND ngày 8/1/2026 về phê duyệt điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng.

Tổng hợp tổng mức đầu tư của dự án như sau:

TT	Hạng mục chi phí	Giá trị DT trước thuế (đồng)	Thuế GTGT (đồng)	Giá trị DT sau thuế (đồng)
I	**CHI PHÍ XÂY DỰNG:**	**292.223.437.621**	**29.222.343.762**	**321.445.781.383**
I.1	**San nền**	**195.646.583.419**	**19.564.658.342**	**215.211.241.761**
1	- Đã thực hiện	33.665.873.636	3.366.587.364	37.032.461.000
2	- Chưa thực hiện	161.980.709.783	16.198.070.978	178.178.780.761
I.2	**Giao thông và Hạ tầng kỹ thuật khác**	**96.576.854.202**	**9.657.685.420**	**106.234.539.622**
1	- Đã thực hiện	61.223.671.424	6.122.367.142	67.346.038.566
2	- Chưa thực hiện	35.353.182.778	3.535.318.278	38.888.501.056
2.1	*- Giao thông*	*15.359.731.301*	*1.535.973.130*	*16.895.704.431*
2.2	*- Cấp điện*	*560.069.139*	*56.006.914*	*616.076.053*
2.3	*- Thoát nước mưa*	*3.242.289.611*	*324.228.961*	*3.566.518.572*
2.4	*- Thoát nước thải*	*5.573.512.833*	*557.351.283*	*6.130.864.116*
2.5	*- Cây xanh vệt cách ly*	*3.420.589.006*	*342.058.901*	*3.762.647.906*
2.6	*- Hồ lắng sinh học*	*7.196.990.888*	*719.699.089*	*7.916.689.977*
II	**CHI PHÍ BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG**	**394.714.862.588**		**394.714.862.588**
1	- Đã thực hiện	132.264.370.891		132.264.370.891
2	- Chưa thực hiện	262.450.491.697		262.450.491.697
III	**CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN**	**3.869.462.404**		**3.869.462.404**
1	- Đã thực hiện	1.067.123.796		1.067.123.796
2	- Chưa thực hiện	2.802.338.608		2.802.338.608
IV	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**	**8.510.506.145**	**851.050.614**	**9.361.556.759**
1	- Đã thực hiện	4.228.046.164	422.804.616	4.650.850.781
1.1	*Giai đoạn chuẩn bị dự án*	*574.032.528*	*57.403.253*	*631.435.781*
1.2	*Giai đoạn thực hiện dự án*	*3.654.013.636*	*365.401.364*	*4.019.415.000*
2	- Chưa thực hiện	4.282.459.980	428.245.998	4.710.705.978
2.1	*Lập báo cáo nghiên cứu khả thi*	*386.774.429*	*38.677.443*	*425.451.872*
2.2	*Chi phí khảo sát, lập thiết kế BVTC và Dự toán*	*801.163.734*	*80.116.373*	*881.280.107*
	- San nền	*518.338.271*	*51.833.827*	*570.172.098*
	- Giao thông và Hạ tầng kỹ thuật khác	*282.825.462*	*28.282.546*	*311.108.008*
2.3	*Chi phí thẩm tra thiết kế BVTC*	*71.515.954*	*7.151.595*	*78.667.549*
	- San nền	*45.354.599*	*4.535.460*	*49.890.059*
	- Giao thông và Hạ tầng kỹ thuật khác	*26.161.355*	*2.616.136*	*28.777.491*
2.4	*Chi phí thẩm tra dự toán công trình*	*69.453.904*	*6.945.390*	*76.399.294*
	- San nền	*44.706.676*	*4.470.668*	*49.177.343*

	- Giao thông và Hạ tầng kỹ thuật khác	*24.747.228*	*2.474.723*	*27.221.951*
2.5	*Chi phí giám sát thi công xây dựng*	*2.079.899.228*	*207.989.923*	*2.287.889.150*
2.6	*Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng*	*88.800.252*	*8.880.025*	*97.680.277*
2.7	*Phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu thi công xây dựng*	*19.733.389*	*1.973.339*	*21.706.728*
2.8	*Lập hồ sơ cấp phép môi trường*	*765.119.091*	*76.511.909*	*841.631.000*
V	**CHI PHÍ KHÁC**	**10.058.995.890**	**33.917.455**	**10.092.913.345**
1	- Đã thực hiện	6.937.502.387	33.917.455	6.971.419.842
1.1	*Giai đoạn chuẩn bị dự án*	*87.460.102*		*87.460.102*
1.2	*Giai đoạn thực hiện dự án*	*6.850.042.285*	*33.917.455*	*6.883.959.740*
-	*Chi phí khác (thẩm định; thẩm tra, phê duyệt quyết toán)*	*366.337.740*		*366.337.740*
-	*Chi phí kiểm toán công trình*	*339.174.545*	*33.917.455*	*373.092.000*
-	*Chi phí rà phá bom mìn*	*6.144.530.000*		*6.144.530.000*
2	- Chưa thực hiện	3.121.493.503		3.121.493.503
2.1	*Lệ phí thẩm định dự án*	*48.525.079*		*48.525.079*
2.2	*Chi phí bảo hiểm*	*466.694.656*		*466.694.656*
2.3	*Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán*	*259.780.725*		*259.780.725*
2.4	*Chi phí kiểm toán công trình*	*846.493.043*		*846.493.043*
2.5	*Chi phí rà phá bom mìn*	*1.500.000.000*		*1.500.000.000*
VI	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**	**46.948.017.396**	**2.067.213.765**	**49.015.231.160**
1	Chi phí dự phòng (tính cho phần chưa thực hiện)	46.948.017.396	2.067.213.765	49.015.231.160
	TỔNG CỘNG	**756.325.282.044**	**32.174.525.596**	**788.499.807.639**
	LÀM TRÒN	**756.325.282.000**	**32.174.526.000**	**788.499.808.000**

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ:

"a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

...”

Trên cơ sở quy định nêu trên, Đơn vị tư vấn nhận định: chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư nêu trên là dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng. Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, chỉ phần dự phòng trượt giá được phép đưa vào chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất, trong khi phần dự phòng phát sinh khối lượng không thuộc phạm vi chi phí được tính.

Do đó, Đơn vị tư vấn thực hiện loại trừ phần chi phí dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng với giá trị 46.948.017.396 đồng và chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư 394.714.862.588 khỏi tổng chi phí đầu tư xây dựng. Vậy chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định để phục vụ công tác định giá đất là:

292.223.437.621 + 3.869.462.404 + 8.510.506.145 + 10.058.995.890

= 314.662.402.060 đồng

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% x 314.662.402.060 = 157.331.201.030 đồng.

+ Năm thứ hai: 50% x 314.662.402.060 = 157.331.201.030 đồng.

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

$$\frac{157.331.201.030}{(1+9,11\%)^1} + \frac{157.331.201.030}{(1+9,11\%)^2} = 276.350.686.930 \text{ đồng}$$

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

1% x 2.046.211.880.633 = 20.462.118.806 đồng

9.4.3 Chi phí quản lý, vận hành:

5% x 2.046.211.880.633 = 102.310.594.032 đồng

9.4.3 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% x (276.350.686.930 + 20.462.118.806 + 102.310.594.032 + V)

= 0,14V + 55.877.275.968 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 = 2.046.211.880.633 đồng.

Tổng chi phí phát triển = 276.350.686.930 + 20.462.118.806 + 102.310.594.032 + 0,14V + 55.877.275.968 = 0,14V + 455.000.675.736 đồng.

Giá trị khu đất V = 2.046.211.880.633 – (0,14V + 455.000.675.736)

= -0,14V + 1.591.211.204.897 đồng

V = 1.395.799.302.541 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 là Đất công nghiệp 1.605.040,62 m^2.

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 đất tính tiền thuê đất của dự án như sau:

$$\text{Đơn giá tính tiền thuê đất} = \frac{\text{Giá trị tiền thuê đất phải nộp}}{\text{DT tính tiền thuê đất của dự án}} = \frac{1.395.799.302.541}{1.605.040,62} = 869.635 \text{ đồng/m}^2$$

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	CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM
Phạm Quốc Khanh	**Lê Cao Thanh**
(Thẻ Thẩm định viên số:XVI25TS.2672)	**(Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1838)**