

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

1. Thừa đất, lô đất cần định giá:

Thừa đất được UBND 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 mở rộng (giai đoạn 1) tại xã Bình Nam, huyện Thăng Bình.

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, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng (giai đoạn 1) tại xã Bình Nam, huyện Thăng Bình (Đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 3196/QĐ-UBND ngày 17/12/2024).

3. Thời điểm định giá đất:

Ngày 27/12/2024.

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;

- 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, lô đất cần định giá:

- Quyết định số 1145/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam Phê duyệt Quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng (tỷ lệ 1/2.000) Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng thuộc Khu Kinh tế mở Chu Lai;

- Quyết định số 190/QĐ-KKTCN ngày 26/10/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam về Phê duyệt và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng;

- Quyết định số 1992/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam Phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng;

- Quyết định số 3196/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND 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 mở rộng (giai đoạn 1) tại xã Bình Nam, huyện Thăng Bình;

- Thông báo số 3147/TB-HĐTĐ ngày 17/6/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam thông báo kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng (Áp dụng tính tiền thuê đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh cho thuê tại Quyết định số 3196/QĐ-UBND ngày 27/12/2024;

- Thông báo số 382/TB-VP ngày 21/10/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng Thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại buổi làm việc với Công ty TNHH HS Hyosung Quảng Nam để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến dự án đầu tư tại Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng.

5. Các thông tin về các lô 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 dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng (giai đoạn 1) tại xã Bình Nam, huyện Thăng Bình (Đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cho thuê đất tại Quyết định số 3196/QĐ-UBND ngày 17/12/2024).

- Địa điểm: Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng (giai đoạn 1) tại xã Bình Nam, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.
- Thời hạn cho thuê đất: Đến ngày 24/02/2072.
- Vị trí, ranh giới khu đất cho thuê: Được xác định theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 10-2024 do Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam duyệt ngày 15/11/2024.
- Hình thức thuê đất: Trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.
- Diện tích khu đất cho thuê cần định giá: 325.806,2 m².
- Cơ cấu sử dụng đất của dự án:

STT	CHỨC NĂNG	Diện tích m ²	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình điều hành, dịch vụ	44.707,56	1,84
2	Đất công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng	1.551.691,37	64,04
3	Đất cây xanh	481.375,61	19,87
4	Đất mặt nước	90.642,71	3,75
5	Đất đường giao thông	212.199,89	8,76
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	42.127,04	1,73
Tổng cộng		2.422.744,18	100,00

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)	325.806,2	Đến ngày 24/02/2072	

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 mở rộng	190.500

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;



đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

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.

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

Từ năm 2022 đến năm 2024, 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 01 thông tin cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp Tam Thăng 2 và 02 thông tin cho thuê lại đất tại Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải 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 03 Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất:

+ **Vị trí khảo sát 1:** Khu đất Công ty cổ phần Capella Quảng Nam cho Công ty cổ phần Thuận Hải Green - Chi nhánh Quảng Nam thuê lại đất theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 18/12/2023. Diện tích thuê lại đất 10.087 m², địa chỉ: Một phần lô đất NM-03.1, KCN Tam Thăng 2, xã Tam Thăng, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng

Nam, tỉnh Quảng Nam, thời hạn thuê lại đất: kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết dòng thời gian của dự án (đến ngày 3/7/2067) tương ứng thời gian khoảng 43 năm 7 tháng hay 43,58 năm. Qua khảo sát thực tế và trao đổi với bên cho thuê đất (Công ty cổ phần Capella Quảng Nam), thửa đất cho thuê lại đất không được xây dựng công trình trên đất, tiền thuê cơ sở hạ tầng là chi phí cho các hạ tầng dùng chung của khu công nghiệp.

Tiền thuê đất và tiền thuê cơ sở hạ tầng được thỏa thuận tại Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/HĐTQSDĐ ngày 18/12/2023 là tổng số tiền được tính một lần cho toàn bộ thời gian thuê khoảng 43,58 năm. Hợp đồng không quy định cụ thể về phương pháp phân bổ chi phí theo từng năm hoặc các yếu tố biến động đơn giá thuê lại đất và cơ sở hạ tầng theo thời gian thuê. Để có cơ sở xác định đơn giá thuê đất, thuê hạ tầng ứng với các thời hạn thuê đất khác (ngắn hơn hoặc dài hơn 43,58 năm), đơn vị tư vấn thực hiện quy đổi tổng chi phí sang đơn giá bình quân theo năm (đồng/m²/năm).

Căn cứ theo Điều 47 Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp: Khoản chi phí trả trước về tiền thuê đất, thuê cơ sở hạ tầng,... phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh nhiều kỳ kế toán phải được ghi nhận là chi phí trả trước (Tài khoản 242). Khoản c Điều 47 quy định “Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán phải căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý.”

Do không có căn cứ xác định sự biến động chi phí sử dụng theo thời gian, để có cơ sở tham chiếu và so sánh để ước tính doanh thu từ cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng tại dự án, đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp phân bổ đều (*straight-line method*) để xác định mức chi phí thuê lại đất và cơ sở hạ tầng bình quân mỗi năm:

$$\text{Tiền thuê đất bình quân mỗi năm} = \frac{\text{Tổng tiền thuê đất và hạ tầng trả trước}}{\text{Tổng thời gian thuê lại quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng}}$$

Tiền thuê đất 121.258.433 đồng / 10.087 m² / 43,58 năm = 276 đồng/m²/năm.

Tiền thuê cơ sở hạ tầng: 948.000 đồng/m² / 43,58 năm = 21.751 đồng/m²/năm.

Phí quản lý, bảo dưỡng Khu công nghiệp: 10.000 đồng/m²/năm.

Kết quả tính toán đơn giá cho thuê lại đất, thuê cơ sở hạ tầng và phí quản lý, bảo dưỡng khu công nghiệp chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 276 + 21.751 + 10.000 = 32.027 đồng/m²/năm.

Chi phí xử lý nước thải được hai bên quy định cụ thể trong Hợp đồng dịch vụ xử lý nước thải tại KCN Tam Thăng 2.

+ **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 MTV Đầu tư phát triển hạ tầng KCN và đô thị Chu Lai Trường Hải cho Công ty TNHH tập đoàn công nghiệp Trường Hải thuê lại đất theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 02/2024/HĐCTLQSDĐ ngày 5/3/2024. Diện tích thuê lại đất 63.165,01 m², địa chỉ: Lô E4, 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 38.221 đồng/m²/năm.

Phí quản lý và sử dụng hạ tầng 6.616 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: $38.221 + 6.616 = 44.837$ đồng/m²/năm.

Các thông tin khảo sát 2, 3 nêu trên đều có mức xử lý nước thải là 14.000 đồng/m³, chưa bao gồm VAT. Phí xử lý nước thải được tính theo 80% lượng nước tiêu thụ hàng tháng được ghi trên hóa đơn cấp nước của bên cấp nước cho Bên Thuê.

Do lượng nước tiêu thụ 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 xử lý nước thải 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 7/2067	Đến tháng 11/2073	Đến tháng 11/2073
3	Vị trí, địa điểm	Khu công nghiệp Tam Thăng 2 Công ty cổ phần Capella Quảng Nam cho Công ty cổ phần Thuận Hải Green - Chi nhánh Quảng Nam thuê lại đất	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 Sản xuất kính ô tô cao cấp THACO thuê lại đất	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 tập đoàn công nghiệp Trường Hải thuê lại đất
4	Thời điểm cho thuê đất	Tháng 12 năm 2023	Tháng 11 năm 2023	Tháng 3 năm 2024
5	Giao thông	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)	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 (m ²)	10.087,00	41.245,42	63.165,01
	- 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 01/HĐTQSDĐ ngày 18/12/2023	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 02/2024/HĐCTLQSDĐ ngày 5/3/2024
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%.

- 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.

- Lô đất có ký hiệu SX-01 không tiếp giáp trực tiếp với đường giao thông, đơn vị tư vấn xác định đơn giá để ước tính doanh thu theo thửa đất liền kề. Lô đất có ký hiệu SX-23 tiếp giáp với đường 27m và tiếp giáp với đường rộng 31m nhưng bị ngăn cách bởi vệt cây xanh rộng 18m, đơn vị tư vấn xác định dựa trên đường mặt cắt rộng 31m để ước tính doanh thu dự án.

- 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 18m (lề 4m -đường nhựa 10m - lề 4m):

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		10.087,00	41.245,42	63.165,01
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm)		276	37.018	38.221
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		31.751	6.408	6.616
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		32.027	43.426	44.837
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
5.1	Vị trí	Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng	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 tại vị trí tương đồng với khu dự án	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải Nằm tại vị trí tương đồng với khu dự án
	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 18m (lề 4m -đường nhựa 10m - lề 4m)	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)	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%	107%	146%	146%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,54%	-31,51%	-31,51%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		-2.095	-13.682	-14.127
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)		29.932	29.744	30.710
	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa đất cần định giá (đồng/m ² /năm)	30.129			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,66%	1,29%	-1,89%

b. Đường QH rộng 27m (lề 8m -đường nhựa 11m - 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		10.087,00	41.245,42	63.165,01
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm)		276	37.018	38.221
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		31.751	6.408	6.616
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		32.027	43.426	44.837

5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh		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 tại vị trí tương đồng với khu dự án	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải Nằm tại vị trí tương đồng với khu dự án
5.1	Vị trí	Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng			
	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 27m (lề 8m - đường nhựa 11m - lề 8m)	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)	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)
	Tỷ lệ	100%	97%	136%	136%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	-26,47%	-26,47%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		991	-11.495	-11.869
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)		33.018	31.931	32.968

	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa đất cần định giá (đồng/m ² /năm)	32.639			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1,15%	2,22%	-1,00%

c. Đường QH rộng 31m (lề 8m - đường nhựa 15m - 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		10.087,00	41.245,42	63.165,01
2	Giá đất cho thuê lại đất (đồng/m ² /năm)		276	37.018	38.221
3	Phí quản lý và sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		31.751	6.408	6.616
4	Giá đất cho thuê lại đất và phí quản lý, sử dụng hạ tầng (đồng/m ² /năm)		32.027	43.426	44.837
5	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
5.1	Vị trí	Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng	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 tại vị trí tương đồng với khu dự án	Khu công nghiệp cơ khí ô tô Chu Lai - Trường Hải Nằm tại vị trí tương đồng với khu dự án
	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 31m (lề 8m -đường nhựa 15m - lề 8m)	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%	89%	128%	128%
	Tỷ lệ điều chỉnh		12,36%	-21,88%	-21,88%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /năm)		3.958	-9.499	-9.808
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)		35.986	33.927	35.029
	Giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng của thửa đất cần định giá (đồng/m ² /năm)	34.980			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-2,79%	3,11%	-0,14%



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 vị trí khảo sát 1 chỉ nêu mức điều chỉnh phí quản lý, bảo dưỡng Khu công nghiệp được điều chỉnh 02 năm một lần, mức điều chỉnh sẽ tham khảo mức CPI (chỉ số giá tiêu dùng) do Chính phủ Việt Nam công bố vào năm điều chỉnh, mức điều chỉnh không quá 10% so với đơn giá áp dụng của năm trước liền kề.

Tại các vị trí khảo sát 2, 3, các Hợp đồng cho thuê lại đất 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.

Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng chỉ số lạm phát bình quân của 3 năm liền kề để xác định mức điều chỉnh giá cho thuê đất và sử dụng hạ tầng (theo các thông tin khảo sát 2, 3).

Theo Bảng biểu số 314 trang 812 hỉ 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 bình quân 3 năm 2021, 2022, 2023 được tính toán như sau:

Năm	Lạm phát cơ bản
Năm 2021	0,81%
Năm 2022	2,59%
Năm 2023	4,16%
Bình quân 03 năm	2,52%

Đơn vị tư vấn đề xuất mức tăng giá thuê lại đất và sử dụng hạ tầng là 2,52%, 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
18m	30.129	30.888	31.666	32.464	33.282



27m	32.639	33.462	34.305	35.169	36.055
31m	34.980	35.861	36.765	37.691	38.641

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 12/2024, như vậy năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý IV/2023 đến quý III/2024, 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 2023				8,00%	7,88%	Công văn số 1029/CV-QNA-KT ngày 5/11/2024
	Năm 2024	7,90%	7,80%	7,80%			
BIDV	Năm 2023				10,07%	9,24%	Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB ngày 24/7/2024 và 1283/BIDV.QNA-QLNB ngày 5/11/2024
	Năm 2024	9,43%	8,88%	8,59%			
Agribank	Năm 2023				8,50%	8,17%	Công văn số 2388/NHNo.Qna-KH&QLRR ngày 17/7/2024 và 4069/NHNo.Qna-KH&QLRR ngày 5/11/2024
	Năm 2024	8,50%	8,50%	7,16%			
Viettinbank	Năm 2023	14,00%				14,00%	Công văn số 640/CNQNM-TCTH ngày 5/11/2024
	Năm 2024						
Bình quân 4 ngân hàng						9,82%	

9.3.4 Ước tính doanh thu phát triển khu đất:

Khu dự án được giao đất ngày 27/12/2024 theo Quyết định số 3196/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Nam và có thời hạn sử dụng đất đến ngày 24/02/2072, tương ứng 47 năm 2 tháng.

Tại Chứng thư định giá đất số 475/2025/15-CTĐGD và Báo cáo thuyết minh phương án giá đất số 475/2025/15-BCTM cùng ngày 20/6/2025, đơn vị tư vấn trước đây đã làm tròn thời hạn thuê đất còn lại là 47 năm để phục vụ việc tính toán.

Tuy nhiên, sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ và tiếp thu ý kiến góp ý của Phòng Kinh tế đất – Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng, đơn vị tư vấn đã xác định lại chính xác thời hạn sử dụng đất còn lại của dự án là 47,167 năm (không làm tròn), để làm cơ sở ước tính doanh thu phát triển dự án chính xác hơn.

Dự án có tiến độ thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư với mã số dự án 1111188580 ngày 17/2/2022 là 48 tháng kể từ ngày được Nhà nước bàn giao đất. Nhà đầu tư dự kiến phân kỳ đầu tư như sau:

- + Giai đoạn 1 (80ha): Dự kiến từ Quý I/2022 đến Quý I/2024;
- + Giai đoạn 2 (80ha): Dự kiến từ Quý I/2024 đến Quý I/2025;
- + Giai đoạn 3 (82ha): Dự kiến từ Quý I/2025 đến Quý I/2026.

Tuy nhiên, đến nay UBND tỉnh mới thực hiện cho thuê đất ngày 27/12/2024 với diện tích khoảng 32,58ha, không đảm bảo tiến độ đầu tư dự kiến, 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	năm 1	Doanh thu năm 2	Doanh thu năm 3	Doanh thu năm 4	Doanh thu năm 5
18m	0	11.475.504.311	23.019.438.014	17.307.780.767	5.780.712.991
27m	0	411.528.567.165	825.515.124.237	620.676.749.229	207.302.047.923
31m	0	21.379.253.690	42.886.858.269	32.245.206.970	10.769.821.400
Tổng cộng	0	444.383.325.166	891.421.420.520	670.229.736.966	223.852.582.314

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

$$\frac{0}{(1 + 9,82\%)^1} + \frac{444.383.325.166}{(1 + 9,82\%)^2} + \frac{891.421.420.520}{(1 + 9,82\%)^3} + \frac{670.229.736.966}{(1 + 9,82\%)^4} + \frac{223.852.582.314}{(1 + 9,82\%)^5} = 1.642.422.797.644 \text{ đồng}$$

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 Báo cáo số 03/BC-SXF ngày 24/02/2025 Báo cáo Kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng, giá trị TMDT trước thuế Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tam Thăng mở rộng đưa vào phương án xác định giá đất: 432.029.406.000 đồng. (Bằng chữ: Bốn trăm ba mươi hai tỷ, không trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm lẻ sáu ngàn 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: $50\% \times 432.029.406.000 = 216.014.703.000$ đồng.

+ Năm thứ hai: $50\% \times 432.029.406.000 = 216.014.703.000$ đồng.

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

$$\frac{216.014.703.000}{(1 + 9,82\%)^1} + \frac{216.014.703.000}{(1 + 9,82\%)^2} = 375.809.120.935 \text{ đồng}$$

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

$$1\% \times 1.642.422.797.644 = 16.424.227.976 \text{ đồng}$$

9.4.3 Chi phí quản lý, vận hành:

$$5\% \times 1.642.422.797.644 = 82.121.139.882 \text{ đồng}$$

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:

$$14\% \times (375.809.120.935 + 16.424.227.976 + 82.121.139.882 + V) \\ = 0,14V + 66.409.628.431 \text{ đồng}$$

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 = 1.642.422.797.644 đồng.

Tổng chi phí phát triển = 375.809.120.935 + 16.424.227.976 + 82.121.139.882 + 0,14V + 66.409.628.431 = 0,14V + 540.764.117.225 đồng.

Giá trị khu đất V = 1.642.422.797.644 đồng - (0,14V + 540.764.117.225) \\ = -0,14V + 1.101.658.680.419 đồng

V = 966.367.263.525 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. Phân 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 trình điều hành, dịch vụ 44.707,56 m² và Đất công trình sản xuất công nghiệp, kho tàng 1.551.691,37 m², tổng cộng 1.596.398,93 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 đất tính tiền thuê đất tại dự án như sau:

$$\text{Đơn giá tính tiền thuê đất} = \frac{\text{Giá trị tiền thuê đất phải nộp}}{\text{Diện tích thuê đất}} = \frac{966.367.263.525}{1.596.398,93} = 605.342 \text{ đồng/m}^2$$

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

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Phạm Quốc Khanh
(Chứng chỉ định giá đất số 07690121)

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM



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