

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
**SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  
Số: 6629/TTr-STNMT-CCQLĐĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2020

### **TỜ TRÌNH**

**Về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất thực hiện dự án “Trung tâm nghiên cứu và phát triển Samsung” tại ô đất B1CC3 thuộc dự án Khu Trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội**

Kính gửi: UBND thành phố Hà Nội.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được hồ sơ xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền thuê đất thực hiện dự án “Trung tâm nghiên cứu và phát triển Samsung” tại ô đất B1CC3 thuộc dự án Khu Trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây – giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Thực hiện quy trình xác định giá đất cụ thể, ngày 31/7/2020 Sở Tài nguyên và Môi trường có Tờ trình số 6628/TTr-STNMT-CCQLĐĐ báo cáo UBND Thành phố về việc phê duyệt giá đất cụ thể của Dự án.

Tiếp theo Tờ trình số 6628/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 31/7/2020; Căn cứ hồ sơ, Chứng thư thẩm định giá số 42401/CT- VVFC/BAN5 ngày 24/4/2020 của Công ty cổ phần định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND Thành phố như sau:

#### **Căn cứ pháp lý:**

*Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, 45/2014/NĐ-CP, 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ, Thông tư số 76/2014/TT-BTC, 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính, 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;*

*Quyết định số 74/2014/QĐ-UBND ngày 02/10/2014 của UBND Thành phố về việc ban hành quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ, các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính giao trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội.*

*Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND Thành phố Hà Nội về việc quy định và Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024.*

Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh hình thức sử dụng đất ghi tại Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND Thành phố;

Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 11.603m<sup>2</sup> đất tại ô B1CC3 thuộc Dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - Giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm do Công ty TNHH Phát triển THT quản lý, sử dụng; Cho Công ty TNHH Samsung Electronics Việt Nam thuê để thực hiện dự án thành phần "Dự án Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Samsung";

Văn bản số 92/HĐXD-QLDA ngày 14/02/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Trung tâm nghiên cứu và Phát triển Samsung;

Quyết định số 6809/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chuyển nhượng phần dự án tại lô đất B1CC3 thuộc Dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây của Công ty TNHH Phát triển THT;

Quyết định số 6526/QĐ-UBND ngày 11/11/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, tỷ lệ 1/500 tại lô đất ký hiệu B1CC3 tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Quyết định chủ trương đầu tư số 2784/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND thành phố Hà Nội về điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Khu Trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây của Công ty TNHH Phát triển THT;

Công văn 4152/STC-QLG ngày 26/6/2020 của Sở Tài chính – Cơ quan Thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố về việc thẩm định phương án giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê “Trung tâm nghiên cứu và phát triển Samsung” tại ô đất B1CC3 thuộc dự án Khu Trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Samsung Electronic Việt Nam làm chủ đầu tư;

Hồ sơ và Chứng thư thẩm định giá số 42401/CT-VVFC/BAN5 ngày 24/4/2020 của Công ty cổ phần định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam.

#### **A. Về một số thông số, chỉ tiêu làm cơ sở xác định giá đất:**

##### **1. Về vị trí và đơn giá đất:**

Khu đất dự án Trung tâm nghiên cứu và phát triển Samsung tại lô đất B1CC3 thuộc Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - Giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, giáp 01 đường 60m và 03 đường 15m, Khu đô thị Tây Hồ Tây. Lô đất B1CC3 cách đường Phạm Văn Đồng khoảng 800m, cách đường Võ Chí Công khoảng 1,2km.

Căn cứ Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND

thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội năm 2020 - 2024. Dự án thuộc vị trí 1 đường 60m Khu đô thị Tây Hồ Tây (nhân hệ số tiếp giáp 1,3). Giá đất vị trí 1 đường 60m Khu đô thị Tây Hồ Tây x hệ số 1,3; Đơn giá đất thương mại dịch vụ là  $21.576.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 1,3 = 28.048.800\text{đ}/\text{m}^2$ .

***Giá đất thương mại dịch vụ cho thời hạn thuê đất của dự án.***

Theo Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 và Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 của UBND thành phố Hà Nội; Thời hạn thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê kể từ ngày UBND Thành phố có quyết định (ngày 22/01/2020) đến ngày 20/8/2062; Thời hạn thuê đất của dự án đến ngày 20/8/2062 là 42,61 năm.

Theo mục c, khoản 2, Điều 3 Thông tư số 77/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính thì: Trường hợp thời hạn thuê đất nhỏ hơn thời hạn của loại đất quy định tại Bảng giá đất thì giá đất để xác định đơn giá thuê đất được xác định theo công thức sau:

Đơn giá đất thương mại dịch vụ với thời hạn thuê đất của dự án 42,61 năm là:  $28.048.800\text{đ}/\text{m}^2 / 70 \text{ năm} \times 42,61 \text{ năm} = 17.073.705\text{đ}/\text{m}^2$ .

**2. Diện tích và cơ cấu sử dụng đất.**

Căn cứ Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 22/01/2020 và Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 10/4/2020 của UBND Thành phố. Trong đó:

Diện tích 11.603m<sup>2</sup>.

Mục đích: Thực hiện dự án thành phần “Dự án Trung tâm nghiên cứu và phát triển Samsung”.

Hình thức sử dụng đất: Thuê đất trả tiền thuê đất một lần

Thời hạn sử dụng đất: kể từ ngày 22/01/2020 đến ngày 20/8/2062 (thời hạn sử dụng đất còn lại đã được xác định tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN555773 ngày 23/3/2018)

**3. Quy mô và công năng công trình:**

Căn cứ Bản vẽ thiết kế cơ sở kèm theo Văn bản số 92/HĐXD-QLDA ngày 14/02/2020 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án Trung tâm nghiên cứu và Phát triển Samsung và Công văn cam kết diện tích của Công ty TNHH Samsung Electronics Việt Nam.

Dự án Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Samsung: Diện tích 11.603m<sup>2</sup> đất, diện tích xây dựng 4.638,64m<sup>2</sup> (mật độ xây dựng 40%); Công trình cao 16 tầng và 03 tầng hầm; Tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi 48.891,37m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng 03 tầng hầm 30.604,76m<sup>2</sup>.

Tầng hầm 1: Diện tích 10.700,67m<sup>2</sup>; bố trí các khu vực đỗ xe, các phòng kỹ

thuật, các phòng kho, các phòng thay đồ, phòng thể dục.

Tầng hầm 2: Diện tích  $8.951,59\text{m}^2$ ; bố trí các khu vực đỗ xe, các phòng kỹ thuật, khu vực thông tầng.

Tầng hầm 3: Diện tích  $10.952,5\text{m}^2$ ; bố trí các khu vực đỗ xe, các phòng kỹ thuật.

Tầng 1: Diện tích  $4410,31\text{m}^2$ ; bố trí các không gian sảnh đón - khu chờ, không gian hội trường, phòng trưng bày, các phòng thí nghiệm, phòng họp, các phòng tiện ích (cà phê, ngân hàng, cửa hàng), các phòng kỹ thuật - phụ trợ.

Tầng 2: diện tích  $3.902,71,8\text{m}^2$ ; bố trí không gian hội trường, không gian sảnh, các phòng học - phòng thí nghiệm, khu kiểm tra an ninh, các phòng y tế, phòng tài nguyên thông tin, các phòng kỹ thuật phụ trợ.

Tầng 3: Diện tích  $4.618,11\text{m}^2$ ; bố trí không gian phòng ăn, các phòng ăn nhỏ, khu vực phục vụ, khu vực bếp - phụ trợ, các phòng kỹ thuật.

Tầng 4: Diện tích  $2.857,22\text{m}^2$ ; bố trí các phòng máy chủ không dây, phòng Sever, phòng điều hòa không khí, trung tâm điều hành, các phòng kỹ thuật - phụ trợ.

Tầng 5÷15: Diện tích  $2.857,2\text{m}^2/\text{tầng}$ ; bố trí các không gian phòng thí nghiệm, các phòng họp, phòng khách, phòng kỹ thuật - phụ trợ, phòng đa năng.

Tầng 16: Diện tích  $1.443,24\text{m}^2$ ; bố trí các phòng điều hòa không khí, các phòng điện áp, phòng kỹ thuật thang máy, phòng kho, kỹ thuật - phụ trợ.

Tum thang: Diện tích  $230,58\text{m}^2$ ; bố trí thang bộ thoát hiểm, phòng kỹ thuật thang máy.

#### ***Diện tích sử dụng công trình:***

Diện tích sử dụng làm dịch vụ tại tầng hầm 01, tầng 1 và tầng 3 là:  $5.341,80\text{m}^2$ ; Tổng diện tích sử dụng làm văn phòng là  $27.958,4\text{m}^2$ .

Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích đất xây dựng công trình là  $10.738,48\text{m}^2$ ; Tổng diện tích tầng hầm mở rộng là  $17.754,88\text{m}^2$ .

**4. Về thời điểm xác định giá đất:** Thời điểm ngày 10/4/2020 (thời điểm Quyết định số 1442/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội)

#### **B. Về Phương án tại Chứng thư định giá đất:**

Thực hiện quy định về xác định giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất, ngày 24/4/2020 Công ty định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam đã hoàn thành Chứng thư thẩm định giá số 42401/CT-VVFC/BAN5, áp dụng phương pháp thặng dư là phương pháp chủ đạo để xác định giá, kết hợp sử dụng so sánh (để xác định doanh thu) và chi phí (để xác định chi phí); trong đó có một số nội dung sau:

#### **Phần 1. Giá đất để tính giá thuê đất xây dựng công trình ( $4.638,64\text{m}^2$ ).**

**I. Doanh thu phát triển của công trình, gồm:** Doanh thu từ diện tích thương mại dịch vụ + văn phòng + Doanh thu từ tầng hầm.

##### ***1. Doanh thu từ diện tích sử dụng thương mại, văn phòng:***

Tổng diện tích sàn sử dụng thương mại dịch vụ  $5.341,8\text{m}^2$ ;

Diện tích sử dụng văn phòng 27.958,4m<sup>2</sup>:

- Giá thuê thương mại dịch vụ: Để tính toán đơn cho thuê sàn thương mại dịch vụ, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp tài sản thẩm định với 3 tài sản tương đồng, sau khi điều chỉnh, chấm đơn giá bình quân cho thuê sàn thương mại dịch vụ (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: 286.907 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.

- Giá cho thuê văn phòng: Để tính toán đơn cho thuê sàn văn phòng, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp so sánh trực tiếp tài sản thẩm định với 3 tài sản tương đồng, sau khi điều chỉnh, chấm đơn giá bình quân cho thuê sàn văn phòng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: 278.244 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.

- Số tháng kinh doanh là: 12 tháng.

- Công suất (hệ số lấp đầy) 80%.

- Doanh thu hàng năm diện tích thương mại, văn phòng là: 89.393.825.877 đồng

- Chi phí vận hành: bao gồm các khoản như: Nhân sự quản lý và các chi phí văn phòng kèm theo, chi phí phải thuê ngoài như: Bảo vệ, vệ sinh, kỹ thuật, tiếp thị, mua điện, nước chiếm tỷ lệ 10% doanh thu là: 8.939.382.588 đồng.

- Tỷ lệ chiết khấu: 10,75%/năm.

\* Doanh thu phát triển từ diện tích dịch vụ, văn phòng: bằng thu nhập dòng tiền từ diện tích dịch vụ, văn phòng hàng năm chiết khấu về thời điểm định giá: 738.773.235.387 đồng.

## **2. Doanh thu diện tích gửi xe tầng hầm:**

Diện tích gửi xe tầng hầm trong công trình là 10.738,48m<sup>2</sup>; Theo Quyết định số 04/2008/QĐ - BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng v/v ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng", tiêu chuẩn diện tích để xe ô tô là 25m<sup>2</sup>/ô tô và 3m<sup>2</sup>/xe máy. Số xe ô tô và xe máy theo tiêu chuẩn tính toán sẽ là 214 ô tô và 1.790 xe máy (ô tô 50%, xe máy 50% diện tích để xe).

Tòa nhà văn phòng khách thuê thường có chỗ để xe cố định theo tháng, khách đến giao dịch mới gửi xe theo lượt. Tỷ lệ ô tô, xe máy gửi theo tháng và ngày theo lượt là: 50% gửi ngày đêm theo tháng; 50% gửi ban ngày 5 lượt.

Theo Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Dự án tại tuyến phố nằm trong đường Vành đai 3 và trên đường Vành đai 3.

Phí trông giữ xe ô tô (đến 9 chỗ ngồi) hợp đồng theo tháng tại các tòa nhà chung cư, trung tâm thương mại là: 2.300.000đ/xe.tháng; Đơn giá gửi xe ô tô theo lượt là 15.000đ/xe.lượt; Phí trông giữ xe máy theo tháng là 120.000đ/xe.tháng. Đơn giá gửi xe máy theo lượt là 5.000đ/xe.lượt.

- Tỷ lệ lấp đầy: 90%.

- Doanh thu hàng năm diện tích gửi xe tầng hầm là: 12.424.909.091 đồng.
- Chi phí vận hành: Nhân sự quản lý và các chi phí văn phòng kèm theo, chi phí phải thuê ngoài như: Bảo vệ, vệ sinh, kỹ thuật, tiếp thị, mua điện, nước chiếm tỷ lệ 5% doanh thu là: 621.245.455 đồng.
- Tỷ lệ chiết khấu là 10,75%/năm.
- \* Doanh thu từ diện tích gửi xe tầng hầm: bằng dòng tiền từ diện tích gửi xe hàng năm chiết khấu về thời điểm định giá 108.387.186.804 đồng
- 3. Tổng doanh thu phát triển của Dự án: 847.160.422.191 đồng

## **II. Chi phí phát triển của Công trình:**

### **1. Chi phí hạ tầng kỹ thuật:**

Tham khảo suất vốn đầu tư tại Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020, suất đầu tư hạ tầng khu đô thị là 792.600đ/m<sup>2</sup>.

Quyết định số 10/QĐ-SXD ngày 08/01/2019 của Sở Xây dựng Hà Nội v/v công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12 và quý 4 năm 2018;

Quyết định 1188/QĐ-SXD ngày 30/9/2019 của Sở xây dựng Hà Nội về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 7, 8, 9, Quý III năm 2019.

Chỉ số giá xây dựng hạ tầng quý Q3/2019 so Q4/2018 là: 1,0046.

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật diện tích đất xây dựng công trình: 3.357.676.603 đồng

### **2. Chi phí xây dựng công trình:**

Tham khảo suất vốn đầu tư tại Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng.

Quyết định số 10/QĐ-SXD ngày 08/01/2019 của Sở Xây dựng Hà Nội v/v công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12 và quý 4 năm 2018;

Quyết định 1188/QĐ-SXD ngày 30/9/2019 của Sở xây dựng Hà Nội về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 7, 8, 9, Quý III năm 2019.

Chỉ số giá xây dựng công trình chức năng khác từ 16-19 tầng quý Q3/2019 so Q4/2018 là: 1,0003.

Chi phí xây dựng tầng nổi công trình = Tổng diện tích sàn x Suất đầu tư công trình nhà đa năng cao từ 16 - 18 tầng x Chỉ số giá công trình nhà chung cư có chức năng để ở và chức năng khác từ 16-19 tầng Q3/2019 so với QIV/2018.

Chi phí xây dựng tầng hầm công trình = Tổng diện tích sàn tầng hầm x Suất vốn đầu tư 03 tầng hầm x Chỉ số giá công trình nhà chung cư có chức năng để ở và chức năng khác từ 16-19 tầng Q3/2019 so với QIV/2018 x Hệ số điều chỉnh tầng cao ( $K_{dc1}=1,01$ ) x Hệ số điều chỉnh tầng hầm mở rộng  $K_{dc2}=0,90$  (Tỷ lệ mặt bằng xây dựng tầng hầm / mặt bằng xây dựng công trình = 2,36).

Chi phí xây dựng công trình: 423.828.497.479 đồng

Chi phí xây dựng tum thang (tính 50 % suất đầu tư): 1.004.159.354 đồng

Chi phí xây dựng 03 tầng hầm: 147.887.662.588 đồng

Tổng chi phí xây dựng công trình là: 572.720.319.422 đồng

3. Chi phí kiểm định chất lượng công trình, quan trắc biến dạng công trình, đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường, gia cố đặc biệt về nền móng...: Tính bằng 1% chi phí xây dựng công trình cao tầng: 5.727.203.194 đồng

4. Chi phí quảng cáo, bán hàng: Tỷ lệ chi phí bán hàng bằng 0,5% doanh thu: 3.693.866.177 đồng

5. Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn: Lợi nhuận nhà đầu tư tính 14% tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất của dự án. Lợi nhuận nhà đầu tư là: 103.583.612.142 đồng.

Lợi nhuận phần xây dựng là: 81.452.727.891 đồng.

Lợi nhuận phần đất của dự án là: 22.130.884.251 đồng.

**\* Tổng cộng chi phí phát triển là: 689.082.677.538 đồng**

### **III. Giá đất diện tích đất xây dựng công trình:**

**Giá đất = Doanh thu phát triển - Chi phí phát triển**

**= 847.160.422.191đ - 689.082.677.538đ = 158.077.744.653 đồng.**

Đơn giá: 34.078.468 đồng/m<sup>2</sup>, bằng 2,0 lần giá đất thương mại dịch vụ cùng thời hạn do UBND Thành phố quy định.

### **Phần 2. Giá đất sân, vườn ngoài diện tích xây dựng công trình**

#### **I/. Doanh thu phát triển:**

Diện tích sân, vườn ngoài diện tích xây dựng công trình là 6.964,36m<sup>2</sup>.

Diện tích tầng hầm mở rộng của công trình là 17.754,88m<sup>2</sup>.

Dự kiến sử dụng để xe ô tô và xe máy. Theo Quyết định số 04/2008/QĐ - BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng v/v ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng", tiêu chuẩn diện tích để xe ô tô là 25m<sup>2</sup>/ô tô và 3m<sup>2</sup>/xe máy:

Số xe ô tô và xe máy để tại sân đường theo tiêu chuẩn tính toán là 140 ô tô và 1.160 xe máy (ô tô 50%, xe máy 50% diện tích).

Số xe ô tô và xe máy để tại tầng hầm mở rộng theo tiêu chuẩn tính toán là 356 ô tô và 2.960 xe máy (ô tô 50%, xe máy 50% diện tích).

Tỷ lệ ô tô, xe máy gửi: 50% gửi theo tháng và 50% gửi ngày 5 lượt.

Theo Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Dự án tại tuyến phố nằm trong đường Vành đai 3.

Phí trông giữ xe sân, vườn là: ô tô (đến 9 chỗ ngồi) hợp đồng theo tháng là: 1.800.000đ/xe.tháng; Đơn giá gửi xe ô tô theo lượt là 15.000đ/xe.lượt; Phí trông giữ xe máy theo tháng là 120.000đ/xe.tháng. Đơn giá gửi xe máy theo lượt là

5.000đ/xe.lượt.

Phí trông giữ xe tại tầng hầm là: ô tô (đến 9 chỗ ngồi) hợp đồng theo tháng là: 2.300.000đ/xe.tháng; Đơn giá gửi xe ô tô theo lượt là 15.000đ/xe.lượt; Phí trông giữ xe máy theo tháng là 120.000đ/xe.tháng. Đơn giá gửi xe máy theo lượt là 5.000đ/xe.lượt.

Tỷ lệ lấp đầy gửi xe: 90%.

- Doanh thu hàng năm diện tích gửi xe sân đường nội bộ là: 7.737.709.091 đồng.

- Doanh thu hàng năm diện tích gửi xe tầng hầm mở rộng là: 20.593.636.364 đồng.

Doanh thu gửi xe hàng năm phần diện tích sân, đường nội bộ ngoài diện tích xây dựng công trình và tầng hầm mở rộng là: 28.331.345.455 đồng

Chi phí vận hành: bao gồm các khoản như: Nhân sự quản lý và các chi phí văn phòng kèm theo, chi phí phải thuê ngoài như: Bảo vệ, vệ sinh, kỹ thuật, tiếp thị, mua điện, nước chiếm tỷ lệ 5% doanh thu là: 1.416.567.273 đồng.

Tỷ lệ chiết khấu được tính là 10,75%/năm.

Doanh thu phát triển bằng dòng tiền từ diện tích gửi xe hàng năm chiết khấu về thời điểm định giá: 247.145.054.321 đồng.

## **II. Chi phí phát triển của diện tích đất sân, vườn, ngoài diện tích xây dựng công trình:**

Chi phí hạ tầng kỹ thuật: cho diện tích đất sân, vườn ngoài diện tích xây dựng công trình của dự án: 5.041.147.541 đồng

2. Chi phí đầu tư xây dựng tầng hầm mở rộng: Diện tích sàn xây dựng tầng hầm mở rộng: 17.754,88m<sup>2</sup>.

Chi phí xây dựng tầng hầm công trình = Tổng diện tích sàn tầng hầm x Suất vốn đầu tư 03 tầng hầm x Chỉ số giá công trình nhà chung cư có chức năng để ở và chức năng khác từ 16-19 tầng Q3/2019 so với QIV/2018 x Hệ số điều chỉnh tầng cao ( $K_{dc1}=1,01$ ) x Hệ số điều chỉnh tầng hầm mở rộng  $K_{dc2}=0,90$  (Tỷ lệ mặt bằng xây dựng tầng hầm / mặt bằng xây dựng công trình = 2,36).

$17.754,88m^2 \times 13.923.000đ/m^2 \times 1,0003 \times 1,01 \times 0,90 / 1,1 = 204.338.694.426$  đồng

3. Chi phí kiểm định chất lượng công trình, quan trắc biến dạng công trình, đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường, gia cố đặc biệt về nền móng... (Gk): Tính bằng 1% chi phí xây dựng công trình cao tầng:  $Gk = 1\% \times G_{xd} = 2.043.386.944$  đồng

4. Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn : Theo Hướng dẫn của Liên ngành số 80/HDLN: STNMT-STC-SXD-CTHN ngày 08/01/2015. Lợi nhuận nhà đầu tư tính 14% tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất của dự án. Lợi nhuận nhà đầu tư là: 30.351.147.022 đồng.

+ Lợi nhuận phần xây dựng là: 29.599.252.048 đồng.



+ Lợi nhuận phần đất của dự án là: 751.894.974 đồng.

\* Tổng cộng chi phí phát triển là: 241.774.375.933 đồng

### **III. Giá đất diện tích đất sân, vườn ngoài diện tích xây dựng công trình:**

Giá đất = Doanh thu Phát triển - Chi phí Phát triển

$$= 247.145.054.321đ - 241.774.375.933đ = 5.370.678.388 \text{ đồng.}$$

Đơn giá: 771.166đ/m<sup>2</sup>, bằng 0,05 lần giá đất thương mại dịch vụ cùng thời hạn do UBND Thành phố quy định.

Kiến nghị: Giá diện tích đất sân, vườn ngoài diện tích xây dựng công trình tính bằng giá đất thương mại dịch vụ cùng thời hạn do UBND Thành phố quy định: 17.073.705 đồng/m<sup>2</sup>.

Giá đất diện tích đất sân, vườn ngoài diện tích xây dựng công trình là:

$$6.964,36\text{m}^2 \times 17.073.705 \text{ đồng/m}^2 = 118.907.429.945 \text{ đồng}$$

**Phần 3: Giá đất để tính tiền thuê đất "Dự án Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Samsung tại ô B1CC3 thuộc Dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - Giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội là:**

$$158.077.744.653 \text{ đồng} + 118.907.429.945 \text{ đồng} = 276.985.174.597 \text{ đồng}$$

Làm tròn: 276.985.175.000 đồng. Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi sáu tỷ chín trăm tám mươi lăm triệu một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng.

Đơn giá: 23.871.859 đồng/m<sup>2</sup> bằng 1,40 lần giá đất thương mại dịch vụ cùng thời hạn do UBND Thành phố quy định.

### **C. Đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường.**

Căn cứ Khoản 3, Điều 114, Luật Đất đai năm 2013, sau khi nghiên cứu hồ sơ và các tài liệu liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường đã rà soát phương án giá đất tại Chứng thư định giá đất số 42401/CT-VVFC/BAN5 ngày 24/4/2020 của Công ty cổ phần Định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 3323/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 05/5/2020 báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố phương án giá đất của dự án như sau:

Giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện "Dự án Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Samsung" tại ô B1CC3 thuộc Dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - Giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm là: 276.985.175.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi sáu tỷ, chín trăm tám mươi lăm triệu, một trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Tương ứng đơn giá thuê đất là: 23.871.859 đồng/m<sup>2</sup> (Bằng chữ: Hai mươi ba triệu, tám trăm bảy mươi một nghìn, tám năm năm mươi chín đồng trên mét vuông)

### **D. Ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố**

Ngày 26/6/2020, Sở Tài chính - Cơ quan thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố có Công văn số 4152/STC-QLG về việc thẩm định phương

án giá đất để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê “Trung tâm nghiên cứu và phát triển Samsung” tại ô đất B1CC3 thuộc dự án Khu Trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây – giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Samsung Electronic Việt Nam làm chủ đầu tư. Cụ thể như sau:

Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện “Dự án Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Samsung” tại ô B1CC3 thuộc Dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - Giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm là: 24.266.919 đồng/m<sup>2</sup> (*Bằng chữ: Hai mươi tư triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, chín trăm mười chín đồng trên mét vuông*). Tương ứng tổng tiền thuê đất là: 281.569.065.143 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm tám mươi một tỷ, năm trăm sáu mươi chín triệu, không trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm bốn mươi ba đồng*).

Từ những nội dung trên, căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 114 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ hồ sơ, Chứng thư thẩm định giá; trên cơ sở kết quả thẩm định giá đất cụ thể của Sở Tài chính - Cơ quan Thường trực của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố tại Công văn số 4152/STC-QLG ngày 26/6/2020; Sở Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo UBND Thành phố phê giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện “Dự án Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Samsung” tại ô B1CC3 thuộc Dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - Giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm như sau:

Giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện “Dự án Trung tâm Nghiên cứu và Phát triển Samsung” tại ô B1CC3 thuộc Dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - Giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm là: 24.266.919 đồng/m<sup>2</sup> (*Bằng chữ: Hai mươi tư triệu, hai trăm sáu mươi sáu nghìn, chín trăm mười chín đồng trên mét vuông*). Tương ứng tổng tiền thuê đất là: 281.569.065.143 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm tám mươi một tỷ, năm trăm sáu mươi chín triệu, không trăm sáu mươi lăm nghìn một trăm bốn mươi ba đồng*).

Giá đất cụ thể nêu trên được xác định trên cơ sở số liệu tại Văn bản thẩm định số 92/BXD-TKCS ngày 14/2/2020 của Cục Quản lý hoạt động - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án. Trường hợp có điều chỉnh, diện tích, mục đích sử dụng đất, thay đổi diện tích sàn xây dựng, diện tích sàn sử dụng... đã được cơ quan có thẩm quyền quy định, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp, liên hệ ngay cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) theo quy định.

Trong phương án giá đất cụ thể nêu trên có tính toán khoản mục chi phí khác (kiểm định, quan trắc môi trường, lún nghiêng...) bằng 1% chi phí xây dựng công trình và suất vốn đầu tư áp dụng không loại trừ khoản 5,5% lợi nhuận định

mức. Hiện nay UBND Thành phố đang báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc tính 02 khoản mục chi phí nêu trên trong chi phí phát triển làm cơ sở xác định giá đất thu tiền sử dụng đất, thuê đất của các dự án. Mặt khác, hiện nay, kết luận của Kiểm toán Nhà nước về việc quản lý, sử dụng đất trong và sau quá trình cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước giai đoạn 2011 - 2017 tại thành phố Hà Nội có kiến nghị một số nội dung liên quan đến xác định giá đất. Tuy nhiên, các nội dung kiến nghị này còn vướng mắc khi triển khai, do vậy, cần xin ý kiến của Bộ Tài nguyên và Môi trường làm căn cứ triển khai thực hiện. Sau khi có ý kiến của Thủ tướng Chính phủ và Văn bản hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trường hợp phát sinh tăng nghĩa vụ tài chính, Liên ngành thành phố có trách nhiệm tính bổ sung nghĩa vụ tài chính, báo cáo UBND Thành phố phê duyệt để Chủ đầu tư nộp Ngân sách nhà nước theo quy định.

Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với các thông tin của tài sản so sánh và số liệu trong phương án tính giá đất cụ thể tại chứng thư thẩm định giá, đảm bảo phù hợp các quy định của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường về phương pháp định giá đất và các tiêu chuẩn thẩm định giá đã được ban hành.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND Thành phố xem xét, quyết định theo quy định./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - CT. HĐTĐ giá đất TP (để b/c);
  - Các sở, ngành: STC, SXD, CT;
  - UBND quận Bắc Từ Liêm;
  - Công ty TNHH Samsung electronics VN;
  - Lưu: VT, HS, CCQLĐĐ.
- (MHS: 3700.Lê)



**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Trọng Đông**

