

Số: 6546 /TTr-STNMT-CCQLĐĐ

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2020

TỜ TRÌNH

V/v xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung do điều chỉnh quy hoạch cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Star Hà Nội để xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Kính gửi: Sở Tài chính

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 4070/STC-QLG ngày 24/6/2020 của Sở Tài chính về việc phương án giá đất cụ thể làm cơ sở xác định tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch để xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông. Theo đó Sở Tài chính có ý kiến, cụ thể:

“Liên ngành có ý kiến phương án 2 là phù hợp với thực tế mặt bằng các dự án đã xác định nghĩa vụ tài chính trên địa bàn Thành phố (trường hợp khi xác định giá thu tiền sử dụng đất đối với các dự án cho kết quả nhỏ hơn giá đất quy định tại Bảng giá đất đều thống nhất xác định bằng giá đất quy định tại bảng giá đất).

Tuy nhiên tại cuộc họp chủ đầu tư cam kết nộp đầy đủ số tiền được xác định theo phương án 3 để thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của Dự án, cụ thể: Tiền sử dụng đất bổ sung = Tiền sử dụng đất theo quy hoạch mới – Số tiền sử dụng đất Chủ đầu tư đã nộp theo Quyết định số 6479/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND Thành phố (27.626.212.000 đồng). Trường hợp được chấp thuận tính nghĩa vụ tài chính bổ sung theo phương án nêu trên, Chủ đầu tư sẽ có Văn bản cam kết bổ sung”.

Ngày 6/7/2020, Công ty cổ phần địa ốc Star Hà Nội có Văn bản số 12A/STAR-BĐT ngày 30/6/2020 về việc Cam kết nộp tiền đất phát sinh đối với dự án Tổ hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và căn hộ tại số 418 Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Theo đó Công ty có ý kiến: Với mong muốn tiếp tục là Nhà đầu tư đóng góp vào sự phát triển của Thành phố, bằng tiềm lực của mình, Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội xin đề xuất nộp số tiền sử dụng đất bổ sung cho Dự án theo phương án 3 và được làm tròn là 13.827.000.000 đồng.

Ngày 15/7/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 6020/STNMT-CCQLĐĐ yêu cầu đơn vị tư vấn khẩn trương, hoàn thiện phương án xác định nghĩa vụ tài chính của Dự án nêu trên.

Ngày 23/7/2020, đơn vị tư vấn phát hành Chứng thư định giá đất số 63/CT-ĐGD về việc xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) của Dự án.

Tiếp theo Tờ trình số 10743/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 14/11/2019; Văn bản số 4252/ STNMT-CCQLĐĐ ngày 25/05/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố phương án xác định nghĩa vụ

tài chính bổ sung (nếu có) cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Star Hà Nội tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông để thực hiện Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ - FLC Star Tower như sau:

A. Căn cứ pháp lý của dự án:

*** *Pháp lý của Dự án theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh:***

- Quyết định số 5523/QĐ-UBND ngày 27/10/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Falcon Hà Đông chuyển mục đích sử dụng 2.821 m² đất tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Falcon Hà Đông;

- Công văn số 2808/SXD-TĐ ngày 04/11/2008 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Falcon Hà Đông tại số 418 đường Quang Trung, quận Hà Đông (*Bản vẽ thiết kế cơ sở được xác nhận kèm theo*);

- Tờ trình số 5436/TTrLN-STC-QLCS ngày 19/11/2009 của Liên ngành Sở Tài chính – Sở Tài nguyên và Môi trường – Sở Xây dựng – Cục thuế Hà Nội về đơn giá thu tiền sử dụng đất Dự án xây dựng Tòa nhà Falcon Hà Đông do Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Falcon Hà Đông làm chủ đầu tư;

- Quyết định số 6479/QĐ-UBND ngày 10/12/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đơn giá thu tiền sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Falcon Hà Đông do Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Falcon Hà Đông làm chủ đầu tư;

- Thông báo số 55537/CT-QLN ngày 25/08/2015 của Cục thuế Hà Nội về việc xác nhận nghĩa vụ thuế của Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội;

- Công văn số 29/STAR-BĐT ngày 29/08/2018 của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Star Hà Nội về việc cam kết số liệu diện tích đất và công trình xây dựng tại Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (*Bảng thống kê diện tích đính kèm*);

- Công văn số 773/TB-STNMT-VPS ngày 28/05/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội về việc rà soát, hoàn thiện phương án xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung Dự án đầu tư tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ FLC Star Tower tại số 418 đường Quang Trung, quận Hà Đông;

*** *Pháp lý của Dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh:***

- Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc bổ sung, điều chỉnh một số nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định số 5523/QĐ-UBND ngày 27/10/2009 của UBND thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 7691/QĐ-UBND ngày 06/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc Điều chỉnh Chủ trương đầu tư Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ - FLC Star Tower tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

- Công văn số 6970/QHKT-PAKT-P8 ngày 21/11/2016 của Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội về việc chấp thuận Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc Dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

- Công văn số 29/STAR-BĐT ngày 29/08/2018 của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Star Hà Nội về việc cam kết số liệu diện tích đất và công trình xây dựng tại Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ tại số 418 đường Quang Trung, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (*Bảng thống kê diện tích đính kèm*);

- Công văn số 773/TB-STNMT-VPS ngày 28/05/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội về việc rà soát, hoàn thiện phương án xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung Dự án đầu tư tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ FLC Star Tower tại số 418 đường Quang Trung, quận Hà Đông;

Hồ sơ, tài liệu liên quan và Chứng thư thẩm định giá số 103/CT-ĐGD ngày 30/10/2019 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư VIC.

B. Cơ cấu sử dụng đất:

- Căn cứ Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 của UBND thành phố Hà Nội; Quyết định số 5523/QĐ-UBND ngày 27/10/2009 của UBND thành phố Hà Nội.

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 02/03/2018; Công văn số 6970/QHKT-PAKT-P8 ngày 21/11/2016 (m ²)	Quyết định số 5523/QĐ-UBND ngày 27/10/2009; Công văn số 2808/SXD-TĐ ngày 14/11/2008 (m ²)	Hình thức sử dụng đất
1	Đất xây dựng Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ - FLC Star Tower	1.588	1.506	<p>- Quy hoạch mới: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày 02/02/2009 (Ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.</p> <p>- Quy hoạch cũ: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; Thời hạn giao đất: Lâu dài</p>
2	Đất xây dựng đường nội bộ, sân vườn cây xanh, bãi đỗ xe	1.114,1	- 1315 đất xây dựng công trình công cộng gồm: tầng hầm để xe, công trình phụ trợ, đường nội bộ, vỉa hè, cây xanh	<p>- Quy hoạch mới: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. <i>Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày 02/02/2009 (Ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư).</i></p> <p>- Quy hoạch cũ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. <i>Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày 02/02/2009 (Ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư).</i></p>

3	Đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, phía dưới đã xây dựng tầng hầm. Không được xây dựng công trình trên đất khi nhà nước thu hồi phải bàn giao theo quy định	119,0		<p>- Quy hoạch mới: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. <i>Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày 02/02/2009 (Ngày cấp giấy chứng nhận đầu tư).</i></p> <p>- Quy hoạch cũ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.</p>
	Tổng cộng	2.821,1	2.821,1	

C. Về quy hoạch xây dựng.

- Quy hoạch xây dựng trước khi điều chỉnh được xác định căn cứ theo Công văn số 2808/SXD-TĐ ngày 04/11/2008 của Sở Xây dựng Hà Nội về việc Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở; Công văn số 29/STAR-BĐT ngày 29/08/2018 của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Star Hà Nội, chi tiết như sau: Diện tích xây dựng công trình cao tầng: 1.506 m²; tầng cao 37 tầng + 4 tầng tầng hầm. Tổng diện tích sàn xây dựng (chưa bao gồm tầng hầm): 51.370,00m². Tầng 1-6; 16-17: Dịch vụ; Tầng 2-3: Nhà trẻ; Tầng 7-15: Văn phòng; Tầng 7-37: Căn hộ. Tổng diện tích sàn thương phẩm: 32.439,10 m² bao gồm: 23.248,90 m² sàn sử dụng căn hộ ở; 4.274,60 m² sàn sử dụng thương mại dịch vụ; 799,00 m² sàn nhà trẻ và 4.116,60 m²: văn phòng.

- Quy hoạch xây dựng sau khi điều chỉnh được xác định căn cứ Công văn số 6970/QHKT-PAKT-P8 ngày 21/11/2016 của Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội và Công văn số 29/STAR-BĐT ngày 29/08/2018 của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Star Hà Nội, chi tiết như sau:

Diện tích xây dựng công trình cao tầng: 1.588 m²; tầng cao 35 tầng + 4 tầng tầng hầm. Tổng diện tích sàn xây dựng (chưa bao gồm tầng hầm): 47.620,00m². Tầng 1-2: Dịch vụ, Nhà trẻ và Văn phòng; Tầng 3-35: Căn hộ. Tổng diện tích sàn thương phẩm: 34.898,18 m² bao gồm: 33.247,68 m² sàn sử dụng căn hộ ở; 574,50m² sàn sử dụng thương mại dịch vụ; 606,00m² sàn nhà trẻ và 470,00m²: văn phòng.

Kết luận: + Diện tích sàn sử dụng căn hộ ở tăng: 9.998,78 m².

+ Diện tích sàn sử dụng thương mại, dịch vụ văn phòng, nhà trẻ: 7.539,70 m².

+ Diện tích sàn để xe tầng hầm giảm: 164m².

D. Vị trí, hiện trạng sử dụng đất và đơn giá đất của khu đất Dự án:

Khu đất định giá có vị trí tại số 418 đường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, các hướng tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đường Lê Trọng Tấn, quận Hà Đông (đường rộng khoảng 30m);

- Phía Đông Nam: Giáp đường Quang Trung, quận Hà Đông (đường rộng khoảng 40m);

- Phía còn lại: Giáp khu dân cư phường La Khê, quận Hà Đông;

Do vậy, Bất động sản định giá thuộc vị trí 1 đường Quang Trung, quận Hà Đông theo quy định về giá các loại đất tại Quyết định của UBND Thành phố giai đoạn 2015-2020:

- Giá đất ở vị trí 1 đường Quang Trung (đoạn từ Lê Trọng Tấn đến đường sắt) (nhân hệ số 1,2) sau khi nhân hệ số (1,2) là: $18.600.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 = 22.320.000 \text{ đồng/m}^2$;

- Giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 1 đường Quang Trung (đoạn từ Lê Trọng Tấn đến đường sắt) sau khi nhân hệ số (1,2) là: $11.050.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 = 13.260.000 \text{ đồng/m}^2$.

- Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp vị trí 1 đường Quang Trung (đoạn từ Lê Trọng Tấn đến đường sắt), quận Hà Đông sau khi nhân hệ số (1,2) là: $9.208.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2 = 11.049.600 \text{ đồng/m}^2$;

E. Cách tính nghĩa vụ tài chính của Dự án.

Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Star Hà Nội đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đối với quy hoạch sử dụng đất trên theo Thông báo số 55537/CT-QLN ngày 25/08/2015 của Cục thuế Hà Nội về việc xác nhận nghĩa vụ thuế của Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội.

- Căn cứ Điều 10 quy định tại Thông tư 76/2014-TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

“Điều 10. Thu tiền sử dụng đất khi thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết:

1. Trường hợp tổ chức kinh tế được giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, được chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, sau đó được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết dẫn đến thay đổi hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) thì xử lý như sau:

1.1. Trường hợp tổ chức kinh tế đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch xây dựng chi tiết (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến tăng hệ số sử dụng đất thì phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất (nếu có) theo nguyên tắc:

a) Trường hợp giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư thì thực hiện thu chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất xác định theo các phương pháp nêu trên của quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi quy hoạch.”

1.2. Trường hợp do yêu cầu quản lý, Nhà nước điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết làm giảm hệ số sử dụng đất (mật độ, chiều cao của công trình) dẫn đến giảm tiền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế được hoàn trả tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh tại cùng thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền được cho phép điều chỉnh quy hoạch. Việc xác định số tiền chênh lệch được thực hiện theo quy định tại Điểm 1.1 Khoản này”.

- Do đó, Dự án định giá là: Tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết công trình Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ - FLC Star Tower. Việc xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung của Dự án được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày

16/6/2014 của Bộ Tài chính: *Tiền sử dụng đất được xác định bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo quy hoạch xây dựng chi tiết trước và sau khi điều chỉnh.*

G. Phương án giá do đơn vị tư vấn đề xuất.

- Phương pháp định giá: Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp thặng dư là phương pháp chủ đạo, kết hợp sử dụng phương pháp so sánh.

- Thời điểm xác định giá: Ngày 02/03/2018 (thời điểm UBND Thành phố có Quyết định số 982/QĐ-UBND).

PHẦN I: Giá đất ở theo quy hoạch mới (Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 02/03/2018; Công văn số 6970/QHKT-PAKT-P8 ngày 21/11/2016):

I. Doanh thu phát triển của dự án.

1. Doanh thu phát triển từ thu nhập cho thuê dịch vụ:

- Đơn giá thuê thương mại dịch vụ (làm tròn) là: 260.129 đồng/m²/tháng.
- Hệ số lấp đầy là: 80%.
- Diện tích sàn sử dụng: 574,50 m²;
- Doanh thu cho thuê dịch vụ hàng năm: 1.434.660.811đ.
- Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% thu nhập cho thuê hàng năm theo Hướng dẫn liên ngành TP Hà Nội: 143.466.081 đồng.

- Doanh thu thuần hàng năm từ cho thuê sàn dịch vụ: 1.291.194.730đ

- Tỷ suất chiết khấu: $r = 10,8\%/năm$.

- Doanh thu phát triển cho thuê TMDV: 11.884.617.579 đồng.

2. Doanh thu phát triển từ thu nhập cho thuê văn phòng:

- Đơn giá thuê văn phòng (làm tròn) là: 243.569 đồng/m²/tháng.
- Hệ số lấp đầy: 80%.
- Diện tích sàn sử dụng: 470,00 m²;
- Doanh thu cho thuê văn phòng hàng năm: 1.098.982.673 đ.
- Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% thu nhập cho thuê hàng năm theo Hướng dẫn liên ngành TP Hà Nội: 109.898.267 đồng.

- Doanh thu thuần hàng năm từ cho thuê sàn văn phòng: 989.084.406 đ

- Tỷ suất chiết khấu: $r = 10,8\%/năm$.

- Doanh thu phát triển cho thuê văn phòng: 9.103.886.224 đồng.

3. Doanh thu phát triển từ thu nhập cho thuê nhà trẻ:

- Đơn giá thuê nhà trẻ (làm tròn) là: 122.144 đồng/m²/tháng.
- Hệ số lấp đầy: 80%.
- Diện tích sàn sử dụng: 606,00 m²;
- Doanh thu cho thuê nhà trẻ hàng năm: 888.230.921 đ.
- Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% thu nhập cho thuê hàng năm: 88.823.092 đồng.

- Doanh thu thuần hàng năm từ cho thuê sàn nhà trẻ: 799.407.829 đ

- Tỷ suất chiết khấu: $r = 10,8\%/năm$.

- Doanh thu phát triển cho thuê nhà trẻ: 7.358.035.251 đồng.

4. Doanh thu phát triển căn hộ bán:

- Đơn giá bán căn hộ sau điều chỉnh (làm tròn) là: 21.890.126 đồng/m².
- Diện tích sàn sử dụng: 33.247,68 m²;
- Doanh thu phát triển từ bán căn hộ ở: 727.795.917.360 đồng.

5. Doanh thu phát triển gửi xe tầng hầm:

- Tổng diện tích sàn sử dụng là: 5.860 m². Trong đó:
- Số lượng ô tô: 117 xe;
- Số lượng xe máy: 977xe;
- Thu phí trông giữ xe: Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội.
- Số lượt trông giữ xe ô tô là: 6 lượt/ngày; xe máy: 4 lượt/ngày.
- Số tháng kinh doanh trong năm là: 12 tháng.
- Số ngày kinh doanh trong năm là: 365 ngày.
- Hệ số lấp đầy: 85%;
- Doanh thu phát triển từ thu phí trông giữ xe (tầng hầm) là: 33.250.552.181 đồng.

Như vậy: Tổng Doanh thu phát triển dự án: 789.393.008.593đ.

II. Chi phí phát triển dự án.

1. Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất xây dựng công trình:

- Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng: Đơn giá xây dựng hạ tầng khu đô thị là: **795.000 đồng/m².**
- Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-SXD ngày 12/01/2018; Quyết định số 55/QĐ-SXD ngày 24/01/2017 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội: Chỉ số giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật quý IV/2017 so với quý IV/2016 là: **1,0166;**
- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án: **2.072.731.415 đồng;**
- Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất xây dựng công trình là **1.166.742.578 đồng;**

2. Chi phí xây dựng và lắp đặt thiết bị:

- Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng:
- + Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà đa năng có số tầng 30 tầng < Số tầng ≤ 35 tầng là: **12.840.000 đồng/m².**
- + Do công trình có 04 tầng hầm và được bố trí để xe nên Suất vốn đầu tư xây dựng tầng sử dụng làm khu đỗ xe là: **15.590.000 đồng/m²**
- Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-SXD ngày 12/01/2018; Quyết định số 55/QĐ-SXD ngày 24/01/2017 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội: Chỉ số giá xây dựng nhà ở chung cư từ 20 tầng đến 25 tầng quý IV/2017 so với quý IV/2016 là: **1,0053;**
- Chi phí xây dựng tầng hầm thuộc công trình: **82.490.450.081 đồng;**
- Chi phí xây dựng tầng nổi: **556.442.652.535 đồng;**
- Chi phí xây dựng tầng tum: **1.179.326.569 đồng;**
- Tổng chi phí xây dựng: **640.112.429.185 đồng;**

3. Chi phí khác (quan trắc, kiểm định...): 1% chi phí xây dựng và lắp đặt thiết bị: 6.401.124.292 đồng;

4. Chi phí quảng cáo, tiếp thị, bán hàng (QC): 0,5% tổng doanh thu cho thuê sản dịch vụ, văn phòng, nhà trẻ, bán căn hộ: 3.780.712.282 đồng;

5. Lợi nhuận nhà đầu tư (LN): Lợi nhuận nhà đầu tư tương đương 14% (tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất): 90.675.241.448 đồng + 14%TSDD;

Như vậy: Tổng chi phí phát triển: 742.136.249.785 đồng + 14%TSDD.

KẾT LUẬN PHẦN I: *Giá trị quyền sử dụng đất theo quy hoạch mới (Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 02/03/2018; Công văn số 6970/QHKT-PAKT-P8 ngày 21/11/2016): 41.453.297.200 đồng. Giá đất làm căn cứ tính thu tiền sử dụng đất: 26.104.091 đ/m². Tỷ lệ bằng 1,17 lần giá đất ở cùng vị trí theo quy định tại Quyết định của UBND Thành phố về giá các loại đất giai đoạn 2015-2019.*

PHẦN II. Giá đất ở theo quy hoạch cũ (Quyết định số 5523/QĐ-UBND ngày 27/10/2009; Công văn số 2808/SXD-TĐ ngày 14/11/2008):

I. Doanh thu phát triển của dự án.

1. Doanh thu phát triển từ thu nhập cho thuê dịch vụ:

- Đơn giá thuê thương mại dịch vụ (làm tròn) là: 260.129 đồng/m²/tháng.
- Hệ số lấp đầy: 80%.
- Diện tích sàn sử dụng: 4.274,60 m²;
- Doanh thu cho thuê dịch vụ hàng năm: 10.674.675.551đ.
- Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% thu nhập cho thuê hàng năm: 1.067.467.555đồng.

- Doanh thu thuần hàng năm từ cho thuê sản dịch vụ: 9.607.207.996 đồng.

- Tỷ suất chiết khấu: $r = 10,8\%/năm$.

- Doanh thu phát triển cho thuê TMDV: 88.428.174.589 đồng.

2. Doanh thu phát triển từ thu nhập cho thuê văn phòng:

- Đơn giá thuê văn phòng (làm tròn) là: 243.569 đồng/m²/tháng.
- hệ số lấp đầy: 80%.
- Diện tích sàn sử dụng: 4.116,60 m²;
- Doanh thu cho thuê văn phòng hàng năm: 9.625.685.261 đồng.
- Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% thu nhập cho thuê hàng năm: 962.568.526 đồng.

- Doanh thu thuần hàng năm từ cho thuê sản văn phòng: 8.663.116.734 đồng.

- Tỷ suất chiết khấu: $r = 10,8\%/năm$.

- Doanh thu phát triển cho thuê văn phòng: 79.738.421.338 đồng.

3. Doanh thu phát triển từ thu nhập cho thuê nhà trẻ:

- Đơn giá thuê nhà trẻ (làm tròn) là: 122.144 đồng/m²/tháng.
- hệ số lấp đầy: 80%.
- Diện tích sàn sử dụng: 799,00 m²;

- Doanh thu cho thuê nhà trẻ hàng năm: 1.171.116.347 đ.
- Chi phí quản lý, vận hành bằng 10% thu nhập cho thuê hàng năm: 117.111.635 đồng.

- Doanh thu thuần hàng năm từ cho thuê sàn nhà trẻ: 1.054.004.712 đồng.
- Tỷ suất chiết khấu: $r = 10,8\%/năm$.
- Doanh thu phát triển cho thuê nhà trẻ: 9.701.435.916 đồng.

4. Doanh thu phát triển căn hộ bán:

- Đơn giá bán căn hộ sau điều chỉnh (làm tròn) là: 21.890.126 đồng/m².
- Diện tích sàn sử dụng: 23.248,90 m²;
- Doanh thu phát triển từ bán căn hộ ở: 508.921.359.418 đồng.

5. Doanh thu phát triển gửi xe tầng hầm.

- Tổng diện tích sàn sử dụng là: 6.024,00 m².
- Số lượng ô tô: 120 xe;
- Số lượng xe máy: 1004 xe;
- Thu phí trông giữ xe: Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội.

- Số lượt trông giữ xe ô tô là: 6 lượt/ngày; xe máy: 4 lượt/ngày.
- Số tháng kinh doanh trong năm là: 12 tháng.
- Số ngày kinh doanh trong năm là: 365 ngày.
- Hệ số lấp đầy: 85%;
- Doanh thu phát triển từ thu phí trông giữ xe (tầng hầm) là: 43.227.278.833 đồng.

Như vậy: Tổng Doanh thu phát triển dự án: 730.016.670.094 đồng.

II. Chi phí phát triển dự án.

1. Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất xây dựng công trình:

- Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng: Đơn giá xây dựng hạ tầng khu đô thị là: 795.000 đồng/m².

- Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-SXD ngày 12/01/2018; Quyết định số 55/QĐ-SXD ngày 24/01/2017 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội: Chỉ số giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật quý IV/2017 so với quý IV/2016 là: 1,0166.

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án: 2.072.731.415 đồng.
- Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất xây dựng công trình là: 1.106.495.165 đồng;

2. Chi phí xây dựng và lắp đặt thiết bị:

- Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của Bộ Xây dựng:
+ Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà đa năng có số tầng 35 tầng < Số tầng ≤ 40 tầng là: **13.800.000 đồng/m².**

+ Do công trình có 04 tầng hầm và được bố trí để xe nên Suất vốn đầu tư xây dựng tầng sử dụng làm khu đỗ xe là: **15.590.000 đồng/m².**

- Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-SXD ngày 12/01/2018; Quyết định số 55/QĐ-SXD ngày 24/01/2017 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc công bố chỉ số

Trường hợp 2: Theo quy hoạch cũ Giá thu tiền sử dụng 1.506m² đất xây dựng công trình hỗn hợp tòa nhà Falcon Hà Đông tại số 418 đường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội tính bằng đơn giá đất ở Giá đất ở Vị trí 1 đường

Quang Trung, quận Hà Đông (Nhân hệ số 1,2) (theo quy hoạch cũ) là: 1.506,0m² x 22.320.000 đồng/m² = **33.613.920.000 đồng**. Giá thu tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết được xác định:

Giá thu tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch	=	Giá thu tiền sử dụng 1.588,0 m ² đất xây dựng công trình Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ - FLC Star Tower (Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 02/03/2018; Công văn số 6970/QHKT-PAKT-P8 ngày 21/11/2016)	-	Giá thu tiền sử dụng 1.506 m ² đất xây dựng Tòa nhà Falcon Hà Đông (Quyết định số 5523/QĐ-UBND ngày 27/10/2009; Công văn số 2808/SXD-TĐ ngày 14/11/2008)
				= 41.453.297.200 đồng - 33.613.920.000 đồng
				= 7.839.377.200 đồng.

Trường hợp 3: Theo quy hoạch cũ Giá thu tiền sử dụng 1.506m² đất xây dựng công trình hỗn hợp tòa nhà Falcon Hà Đông tại số 418 đường Quang Trung, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội bằng số tiền sử dụng đất đã nộp theo Quyết định số 6479/QĐ-UBND ngày 10/12/2009 của UBND thành phố Hà Nội là: **27.626.212.000 đồng**. Giá thu tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết được xác định:

Giá thu tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch	=	Giá thu tiền sử dụng 1.588,0 m ² đất xây dựng công trình Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ - FLC Star Tower (Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 02/03/2018; Công văn số 6970/QHKT-PAKT-P8 ngày 21/11/2016)	-	Giá thu tiền sử dụng 1.506 m ² đất xây dựng Tòa nhà Falcon Hà Đông (Quyết định số 5523/QĐ-UBND ngày 27/10/2009; Công văn số 2808/SXD-TĐ ngày 14/11/2008)
				= 41.453.297.200 đồng - 27.626.212.000 đồng
				= 13.827.085.200 đồng.

Căn cứ Văn bản số 6020/STNMT-CCQLĐĐ ngày 15/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Văn bản cam kết số 12A/STAR-BĐT ngày 30/6/2020 của Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội, đơn vị tư vấn đề xuất, cụ thể như sau:

Tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ FLC Star Tower tại số 418 đường Quang Trung, quận Hà Đông là 13.827.085.200 đồng.

PHẦN III. Giá đất để tính đơn giá thuê 1114,1m² đất ngoài chỉ giới đường đỏ (Phía dưới là tầng hầm, trên là đường nội bộ, sân vườn cây xanh, bãi đỗ xe):

I. Doanh thu phát triển của dự án.

1. Doanh thu phát triển gửi xe tầng hầm.

- Tổng diện tích sàn sử dụng là: 3.940 m². Trong đó:
- Số lượng ô tô: 79 xe;
- Số lượng xe máy: 657 xe;
- Thu phí trông giữ xe đạp theo Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội .

- Số lượt trông giữ xe ô tô là: 6 lượt/ngày; xe máy: 4 lượt/ngày.
- Số tháng kinh doanh trong năm là: 12 tháng.
- Số ngày kinh doanh trong năm là: 365 ngày.
- Hệ số lấp đầy: 85%;
- Doanh thu phát triển từ thu phí trông giữ xe (tầng hầm) là: 22.419.801.790 đồng;

2. Doanh thu từ phí trông giữ xe đường nội bộ, sân vườn cây xanh, bãi đỗ xe.

- Tổng diện tích sàn sử dụng là: 1.114,10 m². Trong đó:
- Số lượng ô tô: 22 xe;
- Số lượng xe máy: 186 xe;
- Thu phí trông giữ xe đạp theo Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội .

- Số lượt trông giữ xe ô tô là: 6 lượt/ngày; xe máy: 4 lượt/ngày.
- Số tháng kinh doanh trong năm là: 12 tháng.
- Số ngày kinh doanh trong năm là: 365 ngày.
- Hệ số lấp đầy: 85%;
- Doanh thu phát triển từ thu phí trông giữ xe là: 9.578.117.645 đồng;

Như vậy: Tổng Doanh thu phát triển dự án: 31.997.919.435 đ.

II. Chi phí phát triển dự án.

1. Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất để làm đường nội bộ, sân vườn cây xanh, bãi đỗ xe:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án: 2.072.731.415 đồng;
- Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất để làm đường nội bộ, sân vườn cây xanh, bãi đỗ xe là: 818.556.616 đồng;

2. Chi phí xây dựng và lắp đặt thiết bị tầng hầm:

- Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng: 55.462.862.341 đồng;

3. Chi phí khác (quan trắc, kiểm định...): 554.628.623 đồng;

4. Lợi nhuận nhà đầu tư (LN): Lợi nhuận nhà đầu tư tương đương 14% (tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất): 7.957.046.661 đồng + 14%TSDD;

Như vậy: Tổng chi phí phát triển: 64.793.094.242 + 14%TSDD.

Sau khi sử dụng phương pháp thặng dư xác định Giá đất để tính đơn giá thuê 1114,1m² đất đường nội bộ, sân vườn cây xanh, bãi đỗ xe thấp hơn Giá đất thương mại dịch vụ Vị trí 1 đường Quang Trung (đoạn từ Lê Trọng Tấn đến đường sắt),

quận Hà Đông (Nhân hệ số 1,2), quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Do đó, đề xuất tính bằng đơn giá đất Giá đất thương mại dịch vụ Vị trí 1 đường Quang Trung (đoạn từ Lê Trọng Tấn đến đường sắt), quận Hà Đông (Nhân hệ số 1,2), quận Hà Đông, thành phố Hà Nội là: **13.260.000 đồng/m²**.

PHẦN IV. Giá đất để tính đơn giá thuê 119m² nằm trong chỉ giới đường đỏ, phía dưới đã xây dựng tầng hầm. Không được xây dựng công trình trên đất khi nhà nước thu hồi phải bàn giao theo quy định:

I. Doanh thu phát triển của dự án.

1. Doanh thu phát triển gửi xe tầng hầm.

- Tổng diện tích sàn sử dụng là: 360,00 m². Trong đó:
- Số lượng ô tô: 7 xe;
- Số lượng xe máy: 60 xe;
- Thu phí trông giữ xe đạp theo Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội .
- Số lượt trông giữ xe ô tô là: 6 lượt/ngày; xe máy: 4 lượt/ngày.
- Số tháng kinh doanh trong năm là: 12 tháng.
- Số ngày kinh doanh trong năm là: 365 ngày.
- Công suất trông giữ (hệ số lấp đầy): 85%;
- Doanh thu phát triển từ thu phí trông giữ xe (tầng hầm) là: **2.007.464.119 đồng**.

2. Doanh thu từ phí trông giữ xe đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, phía dưới đã xây dựng tầng hầm. Không được xây dựng công trình trên đất khi nhà nước thu hồi phải bàn giao theo quy định.

- Tổng diện tích sàn sử dụng là: 119,00 m². Trong đó:
- Số lượng ô tô: 2 xe;
- Số lượng xe máy: 20 xe;
- Thu phí trông giữ xe đạp theo Quyết định số 44/2018/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội .
- Số lượt trông giữ xe ô tô là: 6 lượt/ngày; xe máy: 4 lượt/ngày.
- Số tháng kinh doanh trong năm là: 12 tháng.
- Số ngày kinh doanh trong năm là: 365 ngày.
- Hệ số lấp đầy: 85%;
- Doanh thu phát triển từ thu phí trông giữ xe là: 962.004.381 đồng;

Như vậy: Tổng Doanh thu phát triển dự án: 2.969.468.500 đồng.

II. Chi phí phát triển dự án.

1. Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, phía dưới đã xây dựng tầng hầm. Không được xây dựng công trình trên đất khi nhà nước thu hồi phải bàn giao theo quy định:

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án: 2.072.731.415 đồng;
- Chi phí xây lắp hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, phía dưới đã xây dựng tầng hầm. Không được xây dựng công trình trên đất khi nhà nước thu hồi phải bàn giao theo quy định là: 87.432.221 đồng;

2. Chi phí xây dựng và lắp đặt thiết bị tầng hầm:

- Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng: 5.067.672.701 đồng;

3. Chi phí khác (quan trắc, kiểm định...): 50.676.727 đồng;

4. Lợi nhuận nhà đầu tư (LN): Lợi nhuận nhà đầu tư tương đương 14% (tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất): 728.809.431 đồng + 14%TSDĐ;

Như vậy: Tổng chi phí phát triển: 5.934.591.080 + 14%TSDĐ.

Sau khi sử dụng phương pháp thặng dư xác định Giá đất để tính đơn giá thuê 119m² đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, phía dưới đã xây dựng tầng hầm. Không được xây dựng công trình trên đất khi nhà nước thu hồi phải bàn giao theo quy định thấp hơn Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp Vị trí 1 đường Quang Trung (đoạn từ Lê Trọng Tấn đến đường sắt), quận Hà Đông (Nhân hệ số 1,2), quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Do đó, đề xuất tính bằng đơn giá đất Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp Vị trí 1 đường Quang Trung (đoạn từ Lê Trọng Tấn đến đường sắt), quận Hà Đông (Nhân hệ số 1,2), quận Hà Đông, thành phố Hà Nội là: **11.049.600 đồng/m².**

E. Đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường:

1. Về vị trí, giá đất; thời điểm định giá và phương pháp xác định giá đất: Thống nhất với đơn vị tư vấn tại Chứng thư 63/CT-ĐGĐ ngày 23/7/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá và đầu tư VIC

2. Phương án giá đất:

2.1. Nghĩa vụ tài chính bổ sung của Dự án: Thống nhất với đơn vị tư vấn, cụ thể như sau:

Căn cứ Văn bản số 4070/STC-QLG ngày 24/6/2020 của Sở Tài chính; Văn bản cam kết số 12A/STAR-BĐT ngày 30/6/2020 của Công ty cổ phần Địa ốc Star Hà Nội: Tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh quy hoạch dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại, văn phòng và căn hộ FLC Star Tower tại số 418 đường Quang Trung, quận Hà Đông là 13.827.085.200 đồng.

2.2. Giá đất làm căn cứ tính tiền thuê đất:

- Giá đất để tính đơn giá thuê 1114,1m² đất đường nội bộ, sân vườn cây xanh, bãi đỗ xe là: 13.260.000 đồng/m². Tỷ lệ so với giá đất thương mại dịch vụ quy định tại Quyết định của UBND Thành phố về giá các loại đất giai đoạn 2015-2019 là 1,00 lần.

- Giá đất để tính đơn giá thuê 119m² đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, phía dưới đã xây dựng tầng hầm. Không được xây dựng công trình trên đất khi nhà nước

✓

thu hồi phải bàn giao theo quy định là: 11.049.600 đồng/m². Tỷ lệ so với giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại Quyết định của UBND Thành phố về giá các loại đất giai đoạn 2015-2019 là 1,00 lần.

Trong phương án giá đất cụ thể nêu trên có tính khoản mục chi phí khác (gồm: 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. Sau khi có ý kiến của Thủ tướng Chính phủ; 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 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.

Trường hợp diện tích sàn xây dựng, sử dụng có thay đổi làm tăng tiền sử dụng đất Công ty có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo cơ quan có chức năng để được xác định lại giá thu tiền sử dụng đất, giá đất làm căn cứ tính tiền thuê đất theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Thành phố xem xét, thẩm định để Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo, trình UBND Thành phố theo quy định. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Các Sở: XD, CTHN (để p/h);
- Lưu: VT, HS, CCQLĐĐ (KTĐ-Lan).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Lê Tuấn Định

