



CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM
STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY

ĐC: 88 Trương Chí Cương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: **STC VIETNAM * CÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Dự án: Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1) (tại Quyết định giao đất số 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

Địa điểm: tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (cũ)

Nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng.

Số: 475/2026/04-CTĐGD
Tháng 02/2026

STC VIETNAM

"Tài chính hiệu quả - Kết quả tối ưu"



CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM
STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY

ĐC: 88 Trương Chí Cương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com

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

Số: 475/2026/04-CTĐGD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 02 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT
Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Căn cứ Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Hợp đồng tư vấn số: 38/2025/HĐGD-STCVN ngày 22 tháng 04 năm 2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Nam (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng) với Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá STC VIETNAM.
- Căn cứ Phụ lục Hợp đồng số 38/2025.01/PLHĐ ngày 14/5/2025 và số 38/2025.02/PLHĐ ngày 11/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá STC VIETNAM.

1. Mục đích định giá đất:

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1) - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng. (tại Quyết định giao đất số 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam)

2. Thời điểm định giá đất:

Ngày 31/12/2024 (tại Quyết định giao đất số 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

3. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 3068/QĐ-UBND ngày 25/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1);
- Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 01 dự án nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1);
- Quyết định số 2903/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 02 dự án nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1);



CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM

STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY

ĐC: 88 Trương Chí Cương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng

ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com

- Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Chấp thuận nhà đầu tư;
- Quyết định số 10312/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) và ban hành quy định quản lý dự án Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các xã Điện Thắng Nam và xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn;
- Quyết định số 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1);
- Giấy phép xây dựng số 489/GPXD-UBND ngày 28/2/2025;
- Báo cáo số 92/BC-SXD ngày 14/4/2025 của HĐTĐGD cụ thể tỉnh Quảng Nam về việc báo cáo kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1);
- Công văn số 290/CV-DHTC ngày 11/06/2025 của Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển DHTC về việc đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư;
- Thông báo số 182/TB-VP ngày 22/8/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng Thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp giải quyết vướng mắc về giá đất đối với các dự án dở dang trên địa bàn Quảng Nam (cũ);
- Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng về kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Thông báo số 468/TB-VP ngày 19/11/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận cuộc họp giao ban ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025 của Thống kê thành phố V/v phản hồi Công văn số 3162/STC-GCS của Sở Tài chính về việc xác định mức biến động của chỉ số giá;
"Tài chính hiệu quả - Kết quả tối ưu"
- Thông báo số 29/TB-HĐTĐGD ngày 28/01/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng thông báo kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 04 năm 2025 về thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với dự án Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1 tại các xã Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (nay là Phường An Thắng, TP Đà Nẵng);
- Công văn số 1122/SNNMT-KTĐ ngày 30/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề nghị rà soát, hoàn thiện và ban hành Chứng thư định giá đất dự án Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1 tại các xã Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn và dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn (02 dự án nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng).

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:

4.1 Thửa đất, khu đất cần định giá:

Theo Quyết định số 10312/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) và ban hành quy định quản lý dự án Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các xã Điện Thắng Nam và xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn:

- Vị trí, ranh giới khu đất:
- + Phía Bắc: Giáp sân thể thao xã Điện Thắng Nam;
- + Phía Nam: Giáp đất lúa hiện trạng;
- + Phía Đông: Giáp đường bê tông ĐH hiện trạng;
- + Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng.
- Quy mô diện tích và cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất Chính trang	620,2	0,7
II	Đất ở quy hoạch mới	34.689,0	36,7
1	Đất ở chia lô liền kề	33.198,1	35,1
2	Đất tái định cư	1.490,9	1,6
III	Đất công trình công cộng	15.605,4	16,5
1	Đất cộng cộng đơn vị ở quy hoạch mới	9.075,7	9,6
2	Trường học hiện trạng	6.529,7	6,9
IV	Đất cây xanh	2.562,1	2,7
V	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	41.023,8	43,4
1	Đất bãi đỗ xe	1.021,2	1,1
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác	40.002,6	42,3
Tổng		94.500,4	100,0

- Diện tích giao đất theo Quyết định số 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam (đợt 1):

+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất: 29.697,9 m², gồm:

Đất ở chia lô liền kề (O1–O5; O8–O22): 29.697,9 m².

+ Giao đất không có thu tiền sử dụng đất: 52.117,7 m², gồm:

Đất ở tái định cư (TĐC1, TĐC2): 1.490,9 m²;

Đất công cộng (CTCC): 9.075,7 m²;

Đất cây xanh (CX): 2.562,1 m²;

Đất bãi đỗ xe (BX1, BX2): 1.021,2 m²;

Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật: 37.967,8 m²

- Địa điểm: tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam – nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng.

- Hình thể của thửa đất, khu đất: Khu đất có hình đa giác.



CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM
STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY

ĐC: 88 Trương Chí Cương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đối với giao đất có thu tiền sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (Quyết định số 3068/QĐ-UBND ngày 25/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam); người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài.

+ Đối với giao đất không thu tiền sử dụng đất: thời hạn sử dụng đất kể từ ngày ký Quyết định giao đất đến khi kết thúc dự án, chủ đầu tư phải bàn giao cho địa phương để quản lý, sử dụng theo đúng quy định.

4.2 Địa điểm định giá đất:

Địa điểm: tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam – nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng.

4.3 Vị trí, giá đất trong bảng giá đất:

(Chưa được quy định trong bảng giá đất)

5. Phương pháp định giá đất:

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 ở có quy mô diện tích tương đương, do đó không sử dụng phương pháp so sánh; phương pháp thu nhập không được sử dụng để định giá đất đối với loại đất ở.

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.

6. Kết quả xác định giá đất:

1	Diện tích tính tiền sử dụng đất	29.697,9 m ²
2	Đơn giá đất	2.692.942 đồng/m ²

Đơn giá đất cụ thể nêu trên áp dụng để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam giao đất tại Quyết định số 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024.

THẨM ĐỊNH VIÊN

Phạm Quốc Khanh

(Thẻ Thẩm định viên số: XVI25TS.2672)

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ

THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM



Lê Cao Thanh

(Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1838)