



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

Số: 475/2026/14-BCTM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo chứng thư định giá đất ngày 06 tháng 4 năm 2026)

1. Thừa đất, lô đất cần định giá:

Thừa đất được UBND tỉnh Quảng Nam giao cho Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị, công viên Bàu Sen tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị, công viên Bàu Sen tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng (đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam giao lại đất đợt 1 tại Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022)

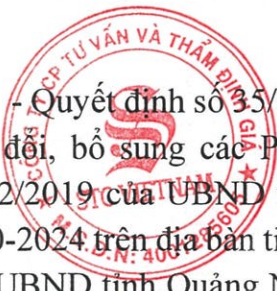
3. Thời điểm định giá đất:

Ngày 02/6/2022 (Thời điểm UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất tại Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022).

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- 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;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- 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 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 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 đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 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;

4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, lô đất cần định giá:

- Quyết định số 2399/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc;

- Quyết định số 1170/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Công viên Bầu Sen của Công ty Cổ phần Truyền thông và Đầu tư Nam Hương cho Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến;

- Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 05/02/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu đô thị, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Công văn số 4883/UBND-KTM ngày 21/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.

- Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất, cho thuê đất để Công ty Cổ phần Bất động sản Nam Tiến thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Báo cáo số 212/SXD-SXD ngày 28/07/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị, công viên Bầu Sen tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.

- Thông báo số 83/TB-HĐTĐGD ngày 30/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất 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 đầu tư xây dựng Khu đô thị, công viên Bầu Sen, tại Đô

thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng);

- Công văn số 3625/SNNMT-KTĐ ngày 03/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).

5. Các thông tin về các lô đất cần định giá:

5.1. Thửa đất cần định giá:

- Dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (Đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam giao lại đất, cho thuê đất tại Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022).

- Địa điểm: Phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn

STT	Loại đất	Diện tích đợt 1 tại Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022 (m ²)
1	Đất giao có thu tiền sử dụng đất	3.950,2
-	Đất ở phân lô liền kề (b)	3.950,2
2	Đất giao không thu tiền sử dụng đất	4.756,46
-	Đất cây xanh công viên (CX1)	2.697,2
-	Đất giao thông nội bộ	1.708,26
-	Đất mương thoát nước sau nhà	351,0
3	Đất thuê trả tiền một lần	1.394,64
-	Đất thương mại (A)	1.394,64
Tổng cộng		10.101,30

5.2. Quy hoạch sử dụng đất (Cơ cấu sử dụng đất):

- Vị trí khu đất: Trên địa bàn phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn.

- Phạm vi ranh giới

+ Phía Bắc, phía Đông: giáp dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside;

+ Phía Nam: giáp khu đô thị QNKI

+ Phía Tây: giáp đất quy hoạch cây xanh đô thị CX1.

- Quy mô diện tích của dự án: Khu đô thị, công viên Bầu Sen được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 317/QĐ-UBND ngày 05/02/2020 trong đó cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích
A	Đất dự án	11.299,0
I	Đất cây xanh công viên	2.697,2
II	Đất TMDV	2.178,7
III	Đất ở liền kề	3.950,2
IV	Đất ở chính trang	347,5
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.125,4
1	Đất giao thông nội bộ	1.774,4



2	Đất mương thoát nước sau nhà	351,0
B	Đất giao thông đối ngoại	1.811,0
	Tổng cộng	13.110,0

5.2.1 Quy định đối với các lô đất ở liền kề:

- Mật độ xây dựng: Tuân thủ theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /Căn nhà)	≤50	75	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

- Quy định về chiều cao, cốt nền xây dựng:

+ Cốt nền: Không quá +0,45m so với vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

+ Chiều cao các tầng: Tầng 1: tối thiểu 3,6m; tối đa 4,2m. Các tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu 3m; tối đa 3,6m.

5.2.2 Quy định đối với đất dịch vụ thương mại (ký hiệu A)

- Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao xây dựng tối đa 09 tầng.

- Cốt nền xây dựng công trình không quá +0,75m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ.

- Chiều cao các tầng:

+ Tầng 1 chiều cao tầng tối thiểu 3,0m và tối đa 3,6m.

+ Các tầng 2 trở lên chiều cao tối thiểu 3m và tối đa 3,6m.

5.3. Các loại đất cần xác định giá:

- Đất ở tại đô thị;

- Đất thương mại dịch vụ.

5.4. Giá đất theo quy định hiện hành:

(Chưa được quy định trong bảng giá đất hiện hành)

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

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khu đất nằm tại phường Điện Ngọc, thị xã Điện

Bàn.

b) Điều kiện về giao thông:

TT	Ký hiệu	Mặt cắt đường	Chiều rộng		
			Mặt đường	Vỉa hè	Phân cách
1	1 – 1	5+10,5+2+10,5+5=33m	10,5x2=21	5x2=10	2
2	2 – 2	5+7,5+5=17,5m	7,5	5x2=10	0
3	3 – 3	3+7,5+3=13,5	7,5	3x2=6	0
4	4 – 4	3+5,5+3=11,5m	5,5	3x2=6	0

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

- Cấp nước

+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch cấp cho Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, điểm đầu nối tại trục đường đối ngoại phía Tây.

+ Công suất tính toán: Khoảng 230m³/ng.đ.

+ Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng lưới cụt.

- Cấp điện:



- + Nguồn điện: Từ đường dây cấp điện trung thế 22kV tại khu vực.
- + Tổng công suất: Khoảng 150kVA; bố trí Trạm biến áp tại khu vực đất cây xanh Trung tâm khu quy hoạch.
- + Mạng lưới cấp điện: Toàn bộ lưới điện trung thế 22kV, hạ thế 0,4kV và chiếu sáng được thiết kế đi ngầm dọc trục đường.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Tổng diện tích dự án 13.110,0 m², diện tích cho giao đất, cho thuê đất đợt 1 là 10.101,30 m². Các thửa đất có hình thể vuông vắn.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Đã nêu tại mục 5.2.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Đảm bảo.

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

Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý được Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, Đơn vị tư vấn đã thực hiện khảo sát các thông tin giao dịch thời điểm từ năm 2020 đến năm 2022, qua kết quả khảo sát tại các khu vực lân cận với khu đất không phát sinh thông tin chuyển nhượng đất thương mại dịch vụ.

Đối với đất ở đơn vị tư vấn thu thập được 03 thông tin giao dịch tại Khu đô thị Sentosa Riverside với thời điểm định giá đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để làm thông tin so sánh tính toán giá đất của các thửa đất ở trong khu đất cần định giá, từ đó tính doanh thu phát triển của dự án, cụ thể:

TĐSS 1, 2, 3 có vị trí tại đường quy hoạch 17,5m thuộc Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam với giá đầu vào được ghi tại hợp đồng chuyển nhượng lần lượt là TĐSS 1: 100.000.000 đồng; TĐSS 2: 500.000.000 đồng. TĐSS 3: 300.000.000 đồng.

Tuy nhiên tại Công văn số 246/CCQLĐĐ-TH ngày 27/6/2025 của Chi cục quản lý đất đai tỉnh Quảng Nam về việc hoàn trả hồ sơ, yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá STC VIETNAM khảo sát, thu thập thông tin giá đất giao dịch thị trường để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án. Theo đó, căn cứ Công văn trên, HĐTĐ giá đất cụ thể tỉnh đề nghị:


*Thực hiện thống nhất như tất cả các dự án đã được Hội đồng thông qua (kể cả các Hội đồng trước đây), yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc lại với đơn vị tư vấn phải tiến hành khảo sát, thu thập thông tin giá đất giao dịch phổ biến đảm bảo sát giá thị trường (**không sử dụng giá đất ghi trong Hợp đồng để tính doanh thu dự án**), để làm cơ sở xác định giá đất tính doanh thu dự án; từ đó xây dựng lại phương án giá đất đảm bảo chặt chẽ, trình Hội đồng xem xét, thẩm định. Yêu cầu này áp dụng thống nhất cho tất cả các dự án, không kể giao đất trước hay sau ngày 01/8/2024” Theo đó Đơn vị tư vấn căn cứ các dữ kiện trên hợp đồng chuyển nhượng và tiến hành khảo sát thông tin bằng phương pháp phỏng vấn người chuyển nhượng/người nhận chuyển nhượng, một số người chuyển nhượng/người nhận chuyển nhượng đơn vị tư vấn không thể liên hệ được, trường hợp liên hệ được thì thông tin giá giao dịch cung cấp không đủ cơ sở tin cậy hoặc trả lời bằng với giá mua ghi trên hợp đồng. Nhận định giá mua ghi trên hợp đồng chuyển nhượng chưa phản ánh đúng giá giao dịch của thị trường, đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát thêm thông tin giao dịch của người dân trong vùng dự án, tham khảo giá giao dịch đã sử dụng để tính giá các dự án khác; phân tích các thông tin rao bán (giá bán, mục*

địch, tính pháp lý của bất động sản, các loại chi phí, phương thức giao dịch,...); đánh giá so sánh với giá trong Bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành và mức giá người mua có nhu cầu sẵn sàng mua. Từ đó, đơn vị tư vấn xác định giá giao dịch thành công của các giao dịch để làm cơ sở so sánh, tính giá của khu đất định giá.

*** Kết quả khảo sát giá đất tại khu vực lân cận:**

Đơn vị tư vấn đã thực hiện điều tra, khảo sát và thu thập được 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu đô thị Sentosa Riverside để xác định giá đất cụ thể tại 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 ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	
3	Vị trí, địa điểm	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	
		A5-15	A16-13	A4-23	
4	Thời điểm chuyển nhượng	Tháng 2 năm 2021	Tháng 01 năm 2021	Tháng 3 năm 2021	
5	Giao thông	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)	
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
		- Diện tích (m ²)	141,00	135,00	141,00
		- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
		- Rộng	6	6	6
	- Dài	23,5	22,5	23,5	
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	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ	
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng (QĐ 1153/QĐ-UBND ngày 14/4/2014 của UBND tỉnh)	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng (QĐ 1153/QĐ-UBND ngày 14/4/2014 của UBND tỉnh)	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng (QĐ 1153/QĐ-UBND ngày 14/4/2014 của UBND tỉnh)	
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;	



	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá đất tại hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	100.000.000	500.000.000	300.000.000
13	Giá trị thừa đất, thừa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra khảo sát (đồng)	1.350.000.000	1.300.000.000	1.350.000.000
14	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)	9.574.468	9.629.630	9.574.468
15	Giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm bất động sản chuyển nhượng (đồng/m ²)	6.030.000	6.030.000	6.030.000

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất.

- Đối với đất ở: Áp dụng phương pháp thặng dư.

- Đối với đất TMDV:

+ Đơn vị tư vấn chưa thu thập được các thông tin giao dịch thành công của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng nên không áp dụng được phương pháp so sánh.

+ Chưa xác định được chức năng công trình và chỉ tiêu quy hoạch xây dựng nên chưa đủ cơ sở để tính doanh thu, chi phí làm cơ sở xác định giá đất TMDV theo phương pháp thu nhập và phương pháp thặng dư.

Do đó, trước mắt Đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở của dự án, đất thương mại dịch vụ sẽ được xác định sau khi có đủ các thông tin để tính toán xác định giá theo quy định.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng.

Căn cứ điểm b khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025 “b) Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân,



Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới;”, do đó đơn vị tư vấn tiếp tục sử dụng Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh làm cơ sở để xác định giá đất cụ thể của dự án.

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 đơn giá chuyển nhượng:

Trên cơ sở các thông tin giao dịch 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%,
- Hạ tầng tiện ích: Các thửa đất nằm giáp công viên cây xanh có hạ tầng tiện ích tốt do đó đơn vị điều chỉnh 5% đối với các vị trí này.
- Ngoài các yếu tố nêu trên, các thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá tương đồng, hầu như không có sự khác biệt, do đó không điều chỉnh.

Trên cơ sở điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn tính toán giá đất của thửa đất cần định giá như sau:

a. Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m):

STT	Yêu 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 + Diện tích đất ở (m ²)		141,00 141,00	135,00 135,00	141,00 141,00
	Diện tích đất trồng cây lâu năm (m ²)				
	Giá trị đất trồng cây lâu năm				
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.350.000.000	1.300.000.000	1.350.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.350.000.000	1.300.000.000	1.350.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		9.574.468	9.629.630	9.574.468
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị, công viên Bàu Sen, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Độ rộng đường	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%

6.4	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Yếu tố Địa tầng tiện ích	Lô thường	Nằm giáp công viên cây xanh	Nằm giáp công viên cây xanh	Nằm giáp công viên cây xanh
	Tỷ lệ điều chỉnh	100%	105%	105%	105%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 70% đến 80%, số tầng tối đa là 5 tầng	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		9.118.541	9.171.076	9.118.541
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	9.136.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,50%	-1,07%	0,19%

Đường có mặt cắt 13,5m (3m-7,5m-3m) đối diện khu cây xanh:

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		141,00	135,00	141,00
	Diện tích đất ở (m ²)		141,00	135,00	141,00
	Diện tích đất trồng cây lâu năm (m ²)				
	Giá trị đất trồng cây lâu năm				
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.350.000.000	1.300.000.000	1.350.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.350.000.000	1.300.000.000	1.350.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		9.574.468	9.629.630	9.574.468
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị, công viên Bàu Sen, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Độ rộng đường	Đường có mặt cắt 13,5m (3m-7,5m-3m) đối diện khu cây xanh	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)



	Tỷ lệ	100%	104,0%	104,0%	104,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-368.249	-370.370	-368.249
	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Nằm giáp công viên cây xanh	Nằm giáp công viên cây xanh	Nằm giáp công viên cây xanh	Nằm giáp công viên cây xanh
6.3	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 70% đến 80%, số tầng tối đa là 5 tầng	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
6.4	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		9.206.219	9.259.259	9.206.219
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	9.224.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,19%	-0,38%	0,19%

C. Đường có mặt cắt 11,5m (3m-5,5m-3m):

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		141,00	135,00	141,00
	Diện tích đất ở (m ²)		141,00	135,00	141,00
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m ²)				
	Giá trị đất trồng cây lâu năm				
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.350.000.000	1.300.000.000	1.350.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.350.000.000	1.300.000.000	1.350.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		9.574.468	9.629.630	9.574.468
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đô thị, công viên Bầu Sen, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn	Khu đô thị Sentosa Riverside, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
6.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Độ rộng đường	Đường có mặt cắt 11,5m (3m-5,5m-3m)	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường có mặt cắt 17,5m (5m-7,5m-5m)
	Tỷ lệ	100%	108,0%	108,0%	108,0%

6.3	Tỷ lệ điều chỉnh	-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-709.220	-713.306	-709.220
6.4	Yếu tố Hạng tăng tiện ích	Lô thường	Nằm giáp công viên cây xanh	Nằm giáp công viên cây xanh
	Tỷ lệ điều chỉnh	100%	105%	105%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-455.927	-458.554	-455.927
	Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 70% đến 80%, số tầng tối đa là 5 tầng	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, số tầng tối đa là 3 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
6.4	Tỷ lệ	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	8.409.321	8.457.770	8.409.321
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	8.425.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	0,19%	-0,39%	0,19%

9.4 Mức biến động của giá chuyển nhượng:

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;"

Theo Bảng biểu số 204 trang 525 Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm khu vực thành thị (Năm trước = 100 tại Niên giám thống kê năm 2023 do Cục thống kê tỉnh Quảng Nam biên soạn, Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 3 năm 2019, 2020, 2021 được tính toán như sau:

Năm	2019	2020	2021	Trung bình
Tỷ lệ	103,08%	100,75%	103,94%	102,58%

Đơn vị tư vấn đề xuất mức tăng giá chuyển nhượng là 2,58%.

9.5 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 6/2022 (theo Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022), như vậy năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý II/2021 đến quý I/2022, lãi suất thu thập được như sau:

Ngân Hàng	Nội dung	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Bình quân 12 quý	Ghi chú
Vietcombank	Năm 2021		8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	Công văn số 632/CV-QNA-KT ngày 17/7/2024
	Năm 2022	8,70%					
BIDV	Năm 2021		9,41%	9,32%	9,18%	8,95%	Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB
	Năm 2022	7,89%					
Agribank	Năm 2021		8,66%	8,50%	8,50%	8,54%	Công văn số 2388/NHNo.Qna-KH&QLRR
	Năm 2022	8,50%					

Viettinbank	Năm 2021		10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	Công văn số 369/CNQNM- TCTH
	Năm 2022	10,50%					
Bình quân 4 ngân hàng						9,17%	

9.6 Ước tính doanh thu phát triển khu đất:

Do dự án 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 giao đất toàn bộ dự án chứ không ước tính cho phần diện tích giao đất cần định giá đợt này.


a. Doanh thu phát triển chưa được quy hồi về thời điểm định giá ước tính:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam: “Số mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất: Các thửa đất tiếp giáp từ 3 mặt đường trở lên mức độ chênh lệch tối đa 20% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí; các thửa đất tiếp giáp 2 mặt đường mức độ chênh lệch tối đa 10% đối với vị trí ngã ba và tiếp giáp 2 mặt đường nhưng không phải ngã ba và ngã tư; mức độ chênh lệch tối đa 20% đối với vị trí ngã tư so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí”. Đơn vị tư vấn xác định giá đất tại các vị trí ngã ba có đơn giá bằng 110%, vị trí ngã tư bằng 120% so với giá đất tại vị trí chỉ tiếp giáp 1 mặt đường.

Đơn giá và doanh thu ước tính bao gồm thuế GTGT chưa bao gồm mức biến động giá chuyển nhượng như sau:

STT	Tuyến đường/Mặt cắt	Đơn giá đất ở đề xuất (đ/m ²)
1	Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt ngang 17,5m (5m-7,5m-5m)	9.136.000
2	Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt ngang 13,5m (3m-7,5m-3m) đối diện khu cây xanh	9.224.000
3	Đất ở mặt tiền đường có mặt cắt ngang 11,5m (3m-5,5m-3m)	8.425.000

STT	Ký hiệu lô	Mặt cắt	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ngã ba, ngã tư	Thành tiền (đồng)
	B1		1.375,50			
1	B1-01	11,5m (3-5,5-3)	125,00	8.425.000	1,1	1.158.437.500
2	B1-02	11,5m (3-5,5-3)	125,00	8.425.000	1	1.053.125.000
3	B1-03	11,5m (3-5,5-3)	125,00	8.425.000	1	1.053.125.000
4	B1-04	11,5m (3-5,5-3)	125,00	8.425.000	1	1.053.125.000
5	B1-05	11,5m (3-5,5-3)	125,00	8.425.000	1	1.053.125.000
6	B1-06	11,5m (3-5,5-3)	125,00	8.425.000	1	1.053.125.000
7	B1-07	11,5m (3-5,5-3)	125,00	8.425.000	1	1.053.125.000
8	B1-08	11,5m (3-5,5-3)	125,00	8.425.000	1	1.053.125.000
9	B1-09	11,5m (3-5,5-3)	125,00	8.425.000	1	1.053.125.000
10	B1-10	11,5m (3-5,5-3)	125,00	8.425.000	1	1.053.125.000

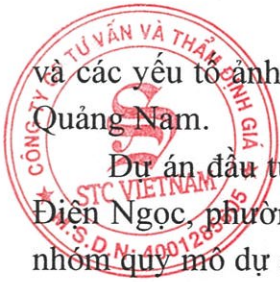


11	B1-11	11,5m (3-5,5-3)	125,50	8.425.000	1	1.057.337.500
	B2		1.199,50			
1	B2-01	17,5m (5-7,5-5)	178,64	9.136.000	1,1	1.795.260.544
2	B2-02	13,5 CX (3-7,5-3)	118,50	9.224.000	1	1.093.044.000
3	B2-03	13,5 CX (3-7,5-3)	118,50	9.224.000	1	1.093.044.000
4	B2-04	13,5 CX (3-7,5-3)	118,50	9.224.000	1	1.093.044.000
5	B2-05	13,5 CX (3-7,5-3)	118,50	9.224.000	1	1.093.044.000
6	B2-06	13,5 CX (3-7,5-3)	118,50	9.224.000	1	1.093.044.000
7	B2-07	13,5 CX (3-7,5-3)	118,50	9.224.000	1	1.093.044.000
8	B2-08	13,5 CX (3-7,5-3)	118,50	9.224.000	1	1.093.044.000
9	B2-09	13,5 CX (3-7,5-3)	191,36	9.224.000	1,2	2.118.125.568
	B3		1.375,20			
1	B3-01	17,5m (5-7,5-5)	125,00	9.136.000	1	1.142.000.000
2	B3-02	17,5m (5-7,5-5)	125,00	9.136.000	1	1.142.000.000
3	B3-03	17,5m (5-7,5-5)	125,00	9.136.000	1	1.142.000.000
4	B3-04	17,5m (5-7,5-5)	125,00	9.136.000	1	1.142.000.000
5	B3-05	17,5m (5-7,5-5)	125,00	9.136.000	1	1.142.000.000
6	B3-06	17,5m (5-7,5-5)	125,00	9.136.000	1	1.142.000.000
7	B3-07	17,5m (5-7,5-5)	125,00	9.136.000	1	1.142.000.000
8	B3-08	17,5m (5-7,5-5)	125,00	9.136.000	1	1.142.000.000
9	B3-09	17,5m (5-7,5-5)	125,00	9.136.000	1	1.142.000.000
10	B3-10	17,5m (5-7,5-5)	125,00	9.136.000	1	1.142.000.000
11	B3-11	17,5m (5-7,5-5)	125,20	9.136.000	1	1.143.827.200
TỔNG CỘNG			3.950,2			35.822.421.312

Vậy tổng doanh thu ước tính bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm mức tăng giá bán là 35.822.421.312 đồng.

Do dự án không ước tính được doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án đối với phần diện tích đất cần định giá, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu và chi phí cho diện tích giao đất toàn bộ dự án theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Đơn vị Tư vấn đề xuất căn cứ quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh về 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.

Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn có tổng diện tích 13.110 m² nằm trong nhóm quy mô dự án dưới 20ha, vậy:

Thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng, tỷ lệ bán hàng là 24 tháng (2 năm) tính từ năm thứ 2 kể từ ngày được Nhà nước giao đất. Tỷ lệ bán hàng qua các năm sẽ là:

- Năm thứ nhất: 0%;
- Năm thứ hai: 60%;
- Năm thứ ba: 40%.

Năm	Hệ số tăng giá	Tỷ lệ bán hàng	Doanh thu
Năm thứ 1	1	0%	0
Năm thứ 2	1,0258	60%	22.047.983.869
Năm thứ 3	1,0523	40%	15.078.373.579

b. Doanh thu phát triển ước tính chiết khấu về thời điểm hiện tại tại thời điểm định giá tháng 6/2022 (thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022):

$$\frac{0}{(1 + 9,17\%)^1} + \frac{22.047.983.869}{(1 + 9,17\%)^2} + \frac{15.078.373.579}{(1 + 9,17\%)^3} = 30.088.559.534 \text{ đồng}$$

9.7 Ước tính chi phí phát triển khu đất:

9.7.1 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:

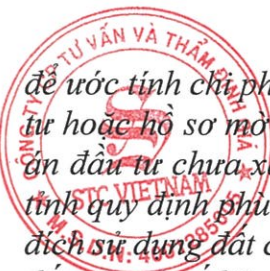
- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- 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;

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, chi phí dự phòng không được tính vào chi phí đầu tư xây dựng của dự án khi xác định giá đất. Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn đã xác định chi phí đầu tư xây dựng của Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn theo Báo cáo số 212/BC-SXD ngày 28/7/2022 của Sở Xây dựng. Cụ thể, giá trị tổng mức đầu tư trước thuế của dự án là 9.248.139.000 đồng, trong đó loại trừ khoản chi phí dự phòng do phát sinh khối lượng 5% là 440.388.000 đồng, giá trị chi phí đầu tư xây dựng còn lại được đưa vào phương án xác định giá đất là 8.807.751.000 đồng.

Căn cứ điểm đ, khoản 3, Điều 6, Nghị định 71 quy định “Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư



để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định". Tuy nhiên, theo nội dung đã nêu trong mục ước tính chi phí phát triển khu đất thì dự án gia hạn tiến độ nhiều lần và không có 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất như dự án này.

Căn cứ quy định tại Quyết định số 49: dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, công viên Bầu Sen tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, có tổng diện tích khoảng 1,311 ha nằm trong quy mô dự án dưới 20ha, vậy:

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 24 tháng (2 năm) kể từ thời điểm được Nhà nước giao đất. Tại quy định của Quyết định 49 không phân chi phí cụ thể cho quy mô dự án dưới 20ha nên tại Chứng thư này đơn vị tư vấn đề xuất mức phân bổ tương ứng với tiến độ xây dựng nhà ở và công trình xây dựng trên đất của dự án cùng quy mô cụ thể là: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

Chi phí nêu trên được sử dụng để đầu tư xây dựng cho toàn dự án, bao gồm cả diện tích đất khai thác (đất ở, đất thương mại dịch vụ) và các loại đất khác như cây xanh, hạ tầng kỹ thuật,... và các hạng mục phụ trợ nhằm phục vụ khai thác, kinh doanh đối với đất ở và đất thương mại dịch vụ. Đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng đối với đất ở và các loại đất khác nhằm phục vụ khai thác, kinh doanh, hình thành doanh thu đối với diện tích đất ở bằng với tỷ lệ diện tích của loại đất ở trên tổng diện tích đất khai thác.

Vậy chi phí xây dựng ước tính nhằm khai thác, kinh doanh đối với đất ở là:

$$\frac{8.807.751.000 \text{ đồng}}{(2.178,7+3.950,2)} \times (3.950,2) \text{ m}^2 = 5.676.773.646 \text{ đồng}$$

Với thời gian xây dựng hạ tầng là 24 tháng (02 năm), tiến độ xây dựng được phân bổ như sau:

- + Năm thứ nhất: 50% x 5.676.773.646 = 2.838.386.823 đồng.
- + Năm thứ hai: 50% x 5.676.773.646 = 2.838.386.823 đồng.

Tổng chi phí xây dựng ước tính chiết khấu về thời điểm hiện tại tại thời điểm định giá tháng 6/2022 (thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022) như sau:

$$\frac{2.838.386.823}{(1 + 9,17\%)^1} + \frac{2.838.386.823}{(1 + 9,17\%)^2} = 4.981.548.441 \text{ đồng}$$

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

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng tại thời điểm giao đất đợt 1 tháng 6/2022 (thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022):

$$1\% \times 30.088.559.534 = 300.885.595 \text{ đồng}$$

9.7.3 Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh:

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh tại thời điểm giao đất đợt 1 tháng 6/2022 (thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022):

$$14\% \times (4.981.548.441 + 300.885.595) \\ = 0,14V + 739.540.765 \text{ đồng}$$

9.8 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

Xác định giá đất của dự án tại thời điểm giao đất đợt 1 tháng 6/2022 (thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022):

Tổng doanh thu phát triển = 30.088.559.534 đồng.

Tổng chi phí phát triển = 4.981.548.441 + 300.885.595 + 0,14V + 739.540.765 = 0,14V + 6.021.974.801 đồng.

Giá trị khu đất V = (30.088.559.534) - (0,14V + 6.021.974.801) \\ = - 0,14V + 24.066.584.733 đồng

V = 21.111.039.239 đồng.

9.9. Kết quả định giá đất:

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 ở tính tiền sử dụng đất tại dự án như sau:

Đối với phần diện tích thời điểm giao đất đợt 1 tháng 6/2022 (thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 1512/QĐ-UBND ngày 02/6/2022):

$$\text{Đơn giá tính tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá}} = \frac{21.111.039.239}{3.950,2} = 5.344.296 \text{ đồng/m}^2$$

Người lập báo cáo



Nguyễn Quốc Trung
(Chứng chỉ định giá đất số 0810424)

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)