CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

Số: 2526-087/FAC-BC-TĐG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2526-087/FAC-CT-TĐG ngày 15/4/2026 của Công ty TNHH Kiểm toán FAC – Chi nhánh Miền Trung)

Thực hiện Thông báo số 90/TB-HĐTĐGĐ ngày 07/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 01 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cũ giao đợt 2 tại Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng) và Công văn số 3970/SNNMT-KTĐ ngày 10/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể đối với dự án Khu đô thị Tân Khang và dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam, tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng, Đơn vị tư vấn hoàn thiện và phát hành Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất như sau:

1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

Căn cứ khoản 8 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định: "*8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:*

a) Trường hợp có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt."

Do không có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của diện tích đất được giao theo Quyết định giao đất đợt 2 (Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi đất, giao đất cho Công ty TNHH MTV Smart City để thực hiện Dự án: Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (đợt 2)), nên việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho **toàn bộ dự án** theo Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam và được điều chỉnh tại các Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 16/3/2021 và Quyết định số Quyết định số 3273/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất thực hiện dự án: Khu đô thị Smart City Quảng Nam theo Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam.

3. Thời điểm định giá đất:

Ngày **24/6/2022** (thời điểm ban hành quyết định giao đất đợt 2)

4. Các căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội;

- 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 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

- Nghị định 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; Các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Nam: số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021, số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023; số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 về sửa đổi, bổ sung bảng giá đất thời kỳ 2020-2024;

- Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam 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.

4.1. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá:

- Quyết định số 2370/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc;

- Quyết định số 1166/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 Smart City Quảng Nam của Công ty Cổ phần Đất Xanh miền Trung cho Công ty TNHH Một thành viên Smart City;

- Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch

chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

- Công văn số 2518/UBND-KTN ngày 08/5/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 16/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

- Công văn số 1002/SXD-QLHT ngày 16/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, cấp nước, thoát nước, cây xanh) thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

- Công văn số 1404/SCT-QLNL ngày 25/8/2021 của Sở Công thương tỉnh Quảng Nam về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD dự án: Khu đô thị Smart City Quảng Nam; hạng mục: Cấp điện và điện chiếu sáng;

- Quyết định số 3273/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt cập nhật, điều chỉnh mặt cắt giao thông thuộc hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

- Công văn số 2232/UBND-KTN ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc;

- Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 07/01/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi đất, giao đất cho Công ty TNHH MTV Smart City để thực hiện Dự án: Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Giấy phép xây dựng số 07/GPXD-SXD ngày 09/3/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam – Phụ lục bổ sung (lần 1) ngày 21/9/2022 của Sở Xây dựng;

- Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi đất, giao đất cho Công ty TNHH MTV Smart City để thực hiện Dự án: Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (đợt 2);

- Công văn số 4166/UBND-KTN ngày 28/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Báo cáo số 256/BC-SXD ngày 06/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về kết quả thẩm định dự toán chi phí đầu tư xây dựng dự án nhà ở Khu dân cư đô thị Smart City Quảng Nam, tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

- Công văn số 2999/UBND-KT ngày 15/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phân kỳ tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Công văn số 3734/CV-HĐTĐ ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam về việc xây dựng lại phương án giá đất các dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam, Khu dân cư An Phú;

- Thông báo số 318/TB-HĐTĐGĐ ngày 13/11/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 02 năm 2025 về thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cũ giao đợt 2 tại Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng);

- Công văn số 499/SNNMT-KTĐ ngày 15/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc cung cấp hồ sơ dự toán chi phí xây dựng dự án Khu đô thị Tân Khang và dự án Khu đô thị Smart City tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 03/2025/CV-SMC ngày 14/01/2026 của Công ty TNHH MTV Smart City về việc cung cấp hồ sơ dự toán dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam.

- Thông báo số 90/TB-HĐTĐGĐ ngày 07/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 01 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cũ giao đợt 2 tại Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng);

- Công văn số 3970/SNNMT-KTĐ ngày 10/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể đối với dự án Khu đô thị Tân Khang và dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam, tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá:

5.1. Vị trí, địa điểm: Khu đất cần xác định giá tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

- Ranh giới:

+ Phía Đông: Giáp đất quy hoạch;

+ Phía Tây: Giáp Cụm công nghiệp Nam Dương;

+ Phía Nam: Giáp đất quy hoạch;

+ Phía Bắc: Giáp dự án Khu đô thị Tân Khang.

5.2. Diện tích:

Tổng diện tích quy hoạch dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam theo các Quyết định số 4199/QĐ-UBND ngày 24/12/2019; số 683/QĐ-UBND ngày 16/3/2021 và 3273/QĐ-UBND ngày 09/11/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam là: **233.387,7m²**. Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Tổng diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất công trình công cộng**	CC-GD	**27.112,7**	**11,62**
1	Đất công cộng khu ở	CC1	5.876,0	
2	Đất giáo dục cấp đô thị	GD	19.669,2	
3	Đất công cộng khu ở 2	CC2	1.567,5	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Tổng diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
II	**Đất ở chia lô**	CL	**64.621,8**	**27,69**
III	**Đất cây xanh**		**59.755,4**	**25,60**
1	Cây xanh đô thị		28.990,0	
2	Cây xanh khu ở		30.765,4	
IV	**Đất giao thông, HTKT khác**		**81.897,8**	**35,09**
	Tổng cộng		**233.387,7**	**100,00**

- Diện tích giao đất đợt 2 theo Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi đất, giao đất cho Công ty TNHH MTV Smart City để thực hiện Dự án: Khu đô thị Smart City Quảng Nam là 33.356,90 m^2/233.387,7 m^2. Cơ cấu giao như sau:

Giao đất	Thời điểm	Tổng diện tích giao đất (m^2)	Diện tích đất giao có thu tiền (m^2)	Diện tích đất giao không thu tiền (m^2)
Đợt 2	24/6/2022	**33.356,90**	5.305,00	28.051,90

5.3. Mục đích sử dụng đất:

Theo Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 16/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam thì mục đích sử dụng đất bao gồm: Đất công trình công cộng; Đất ở chia lô liên kế; Đất cây xanh; Đất giao thông, HTKT khác.

5.4. Mật độ xây dựng, chiều cao công trình đối với đất ở:

Theo Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 16/3/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn thì quy định như sau:

5.4.1. 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

Đối với các lô đất có diện tích không nằm trong bảng, được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất

5.4.2. Chiều cao công trình:

- Cốt nền: Không quá + 0,45 m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đó.
- Chiều cao các tầng:

+ Tầng 1: Tối thiểu 3,9 m; tối đa 4,2 m;

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

5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất: Theo Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về giao đất đợt 2:

- Đối với đất giao có thu tiền sử dụng đất: đến ngày 07/01/2072 (theo Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 07/01/2022), người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng đất ở phân lô được sử dụng ổn định lâu dài.

- Đối với đất giao 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.

5.6. Giá đất trong Bảng giá đất: Không có.

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

6.1. Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

Khu đất cần định giá có vị trí thuộc dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam, có vị trí nằm phía sau khu dân cư hiện trạng (khu dân cư có mặt tiền đường Đường Lạc Long Quân (ĐT 607B)), cách UBND phường Điện Dương khoảng 1.650m, cách chợ Điện Dương khoảng 750m, cách biển khoảng 2.850m; Địa điểm thuộc phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (cũ).

6.2. Điều kiện về giao thông:

- Đối ngoại: Trục chính hướng Bắc Nam, ký hiện TC03, mặt cắt 20,5 m = (5,0 + 10,5 + 5,0) m

- Đối nội:

+ Đường 27,0 m (5,0 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5,0) m

+ Đường 24,7 m (4,0 + 7,5 + 1,7 + 7,5 + 4,0) m

+ Đường 20,5 m (5,0 + 10,5 + 5,0) m

+ Đường 15,5 m (4,0 + 7,5 + 4,0) m

+ Đường 7,5 m (0 + 7,5 + 0) m (ngoài khu vực đất ở chia lô)

6.3. Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện:

- Cấp nước:

+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp nước quy hoạch cho khu vực, điểm đầu nối trục đường ĐT607B tại phía Tây thông qua dự án Khu đô thị Tân Khang

+ Công suất tính toán: Khoảng 660 m^3/ng.đ.

+ Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng hỗn hợp, đường ống chính sử dụng ống HDPE D110 – D160, đường ống nhánh sử dụng ống HDPE D63 – D90.

- Cấp điện:

+ Nguồn điện: Sử dụng đường dây trung thế 22kV từ xuất tuyến XT479-E153 trên đường ĐT607B.

+ Công suất: Khoảng 1.470kVA; sử dụng 04 trạm biến áp 400 kVA bố trí tại các khu vực đất cây xanh để cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

+ Mạng lưới cấp điện: Toàn bộ lưới điện trung thế 22kV, hạ thể 0,4kV và chiếu sáng được thiết kế **đi ngầm dọc trục đường nội bộ.**

6.4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất:

- Diện tích, kích thước: Đã nêu tại mục 5.2;

- Hình thể: Khu đất có hình đa giác.

6.5. Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng: Đã nêu tại mục 5.4.

6.6. Hiện trạng môi trường, an ninh: Đảm bảo.

6.7. Thời giạn sử dụng đất: Đã nêu tại mục 5.5

6.8. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: Dự án sử dụng kết cấu bó vỉa, vỉa hè, hố trồng cây bằng đá Granite.

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:

- Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá theo mục 5 nêu trên;

- Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về các yếu tố đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định; Theo đó, trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước không có giao dịch chuyển nhượng của khu đất/thửa đất được quy hoạch để đầu tư xây dựng dự án khu đô thị có tính tương đồng với dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam, do đó không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể cho khu đất được quy hoạch để thực hiện dự án.

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được giá đất chuyển nhượng theo các hợp đồng giao dịch của các thửa đất lẻ tại các tuyến đường trong khu vực lân cận dự án do Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ Điện Bàn cung cấp tại Công văn số 54/CNVPĐKĐĐ ngày 23/02/2024, cụ thể như sau:

+ Nhóm 01: Đường Lạc Long Quân gồm 03 thông tin chuyển nhượng.

+ Nhóm 02: Đường trong Khu dân cư Chợ Điện Dương gồm 03 thông tin chuyển nhượng.

+ Nhóm 03: Đường trong khu dân cư Thống Nhất gồm 03 thông tin chuyển nhượng.

Ngoài ra Đơn vị tư vấn đã sao lục thêm tại Chi cục Thuế Điện Bàn được 02 giao dịch nằm trên tuyến Lạc Long Quân.

Căn cứ tổng giao dịch chuyển nhượng đã điều tra khảo sát, đơn vị lựa chọn 03 thông tin gần nhất 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 01, 02 có vị trí tại Đường Lạc Long Quân (ĐT 607B) - Đoạn từ giáp đường bê tông đi chùa Phổ Minh đến giáp phường Điện Nam Đông - Phường Điện Dương, TĐSS 03 có vị trí tại Đường Lạc Long Quân (ĐT 607B) - Đoạn còn lại - Phường Điện Nam Đông;

Dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam Đơn vị tư vấn đã phát hành dự thảo Chứng thư và Báo cáo thuyết minh số 2425-295A/FAC-BC-TĐG ngày 11/6/2025 theo giá đầu vào được ghi tại hợp đồng chuyển nhượng lần lượt là TĐSS 01, 02: 800.000.000 đồng; TĐSS 3: 1.600.000.000 đồng.

Tuy nhiên tại Công văn số 3437/CV-HĐTĐ ngày 27/6/2025 của HĐTĐ giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam (cũ) về việc xây dựng lại phương án giá đất các dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam, Khu dân cư An Phú đã trả hồ sơ dự thảo Chứng thư và Báo cáo thuyết minh số 2425-295A/FAC-BC-TĐG ngày 11/6/2025. 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 đích, 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, các thông tin được điều tra cụ thể chi tiết tại *Phu luc 01*.

8. Phương pháp áp dụng để xác định giá đất cụ thể:

Căn cứ vào kết quả điều tra, tổng hợp và đánh giá thông tin đã thu thập được nêu trên, 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 định giá đất, cụ thể là lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trong đó:

Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất thực hiện theo công thức sau:

Tổng doanh thu phát triển = $\sum_{i=1}^{n} \frac{TR_i}{(1+r)^i}$

Tổng chi phí phát triển = $\sum_{i=1}^{m} \frac{C_i}{(1+r)^i}$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;
- r là 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;
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

** Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá:*

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá = Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá / Diện tích thửa đất cần định giá

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

9.1. Ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất:

9.1.1. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng:

Các thông tin so sánh được sử dụng cụ thể chi tiết tại Phụ lục số 01 như đã nêu trên.

9.1.2. Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo phương pháp so sánh để ước tính giá chuyển nhượng của thửa đất thuộc dự án:

Đơn vị tư vấn đã ban hành Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 2526-002/FAC-BC-TĐG ngày 15/7/2025 và Dự thảo Chứng thư định giá đất kèm theo, nay hoàn thiện lại theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường nên căn cứ Điều 3 Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố, đơn vị tư vấn tiếp tục áp dụng Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) (Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND) để xác định và điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Việc điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thống nhất tại khoản 1 mục VII Thông báo số 90/TB-HĐTĐGĐ ngày 07/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng. Theo đó, căn cứ vào đặc điểm của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh yếu tố khác biệt là yếu tố vị trí, địa điểm; yếu tố điều kiện về giao thông (độ rộng đường); yếu tố điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; yếu tố diện tích, kích thước, hình thể; yếu tố hiện trạng môi trường, an ninh. Ngoài ra, Đơn vị tư vấn đã điều tra, khảo sát và đề xuất điều chỉnh thêm 01 yếu tố khác biệt chưa được quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND liên quan đến đầu tư hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc. Các yếu tố còn lại thì tư vấn đánh giá tương đồng.

Thuyết minh chung các yếu tố điều chỉnh như sau:

- Các yếu tố đánh giá của các thửa đất so sánh (TĐSS) tương đồng với thửa đất cần định giá (TĐCĐG), không có khác biệt nên không điều chỉnh (các TĐCĐG/các TĐSS = 100%/100%):

(i) Yếu tố điều kiện về giao thông (Kết cấu mặt đường): TĐCĐG và các TĐSS tiếp giáp với đường nhựa có sức bền và độ chịu lực tương đồng nhau nên đơn vị tư vấn đề xuất không điều chỉnh.

(ii) Yếu tố điều kiện về giao thông (Số mặt đường tiếp giáp): TĐCĐG tiếp giáp đường nội bộ từ 15,5m đến 27m trong dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam, kết nối một mặt tiền; các TĐSS01, TĐSS02, TĐSS03 cũng kết nối một mặt tiền, tương đồng với TĐCĐG nên đơn vị tư vấn đề xuất không điều chỉnh.

(iii) Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

Quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án cần định giá được UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 16/3/2021 với mật độ xây dựng tối đa từ 70% đến 90% (cho lô đất ở liên kế có diện tích tương ứng từ 200m^2 đến 75m^2) và tầng cao không quá 05 tầng; còn khu vực có các TĐSS (đường Lạc Long Quân – ĐT.607B) cũng được quy định mật độ xây dựng tối đa là 80% (chung cho mọi lô đất ở liên kế) và tầng cao không quá 05 tầng, tại Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) phê duyệt khớp nối quy hoạch phân khu 3 giai đoạn của đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc. Tư vấn nhận thấy chỉ tiêu quy hoạch được duyệt của dự án cần định giá và khu vực có các TĐSS là tương tự nhau, đồng thời căn cứ Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 là trên cơ sở Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 nêu trên. Đơn vị tư vấn đánh giá các yếu tố liên quan đến quy hoạch là tương đồng (TĐĐG/TĐSS = 100%/100%) nên đơn vị tư vấn đề xuất không điều chỉnh.

(iv) Yếu tố thời hạn sử dụng đất: Các TĐCĐG và các TĐSS đều là đất ở, có thời hạn sử dụng lâu dài (thể hiện trong Quyết định giao đất đối với các TĐCĐG, trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các TĐSS) nên tư vấn đánh giá tương đồng.

- Các yếu tố có khác biệt, đề xuất điều chỉnh:

(i) Yếu tố vị trí, địa điểm:

- Các TĐCĐG thuộc dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam có vị trí nằm phía sau khu dân cư hiện trạng (khu dân cư có mặt tiền đường Đường Lạc Long Quân (ĐT 607B)), cách UBND phường Điện Dương khoảng 1.650m, cách chợ Điện Dương khoảng 750m, cách biển khoảng 2.850m;

- TĐSS 01 và TĐSS 02 có mặt tiền Đường Lạc Long Quân (ĐT 607B) - Đoạn từ giáp đường bê tông đi chùa Phổ Minh đến giáp phường Điện Nam Đông - Phường Điện Dương (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng), là tuyến đường kết nối từ ngã 4 Thương Tín xuống khu vực biển, cách UBND phường Điện Dương (cũ) khoảng 1.500m, cách chợ Điện Dương khoảng 600m, cách biển khoảng 2.700m;

- TĐSS 03 có mặt tiền đường Lạc Long Quân (ĐT 607B) - Đoạn còn lại - Phường Điện Nam Đông (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng), là tuyến đường kết nối từ ngã 4 Thương Tín xuống khu vực biển, cách UBND phường Điện Nam Đông (cũ) 1.900m, cách chợ Điện Dương 1.600m, cách biển 3.800m;

- Cả 03 TĐSS đều thuộc tuyến đường Lạc Long Quân (ĐT607B), trong đó TĐSS 01 và 02 là đoạn đường thuộc phường Điện Dương (cũ), TĐSS 03 là đoạn đường thuộc phường Điện Nam Đông (cũ) nên đơn vị tư vấn lấy mốc quy chiếu là Trung tâm hành chính gắn với khu vực địa giới hành chính của các TĐSS. Tuy nhiên, trong tương quan khoảng cách đã nêu ở trên thì khoảng cách gần hay xa chợ Điện Dương, gần hay xa bãi biển là 02 yếu tố chính tác động đến lợi thế của thửa đất, vì vậy đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh đối với yếu tố vị trí, địa điểm như sau: TĐĐG/TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3 = 100%/105%/105%/90%.

(ii) Yếu tố điều kiện về giao thông (độ rộng đường): Các TĐCĐG và các TĐSS đều tiếp giáp 01 mặt đường, mặt đường nhựa; tuy nhiên độ rộng đường mà các thửa đất đó tiếp giáp thì có khác nhau ở một số tuyến đường. Theo đó, căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND, Đơn vị tư vấn áp dụng tỷ lệ điều chỉnh 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2% và dải phân cách 2% giữa TĐCĐG và TĐSS.

(iii) Yếu tố điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

Theo chỉ đạo của Hội đồng thẩm định tại Thông báo số 318/TB-HĐTĐGĐ ngày 13/11/2025: *"2. Điều chỉnh các yếu tố khác biệt ảnh hưởng đến giá đất: Đề nghị đơn vị tư vấn làm rõ cơ sở điều chỉnh mức tỷ lệ phần trăm (%) của các yếu tố điều chỉnh ảnh hưởng đến giá đất (có cập nhật số liệu để chứng minh việc đề xuất là có cơ sở), để Hội đồng xem xét, thảo luận tại cuộc họp Hội đồng gần nhất."*;

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn xác định các TĐSS tiếp giáp trên tuyến đường ĐT607B (đường Lạc Long Quân) sử dụng hế thống điện nổi, TĐCĐG tiếp giáp với các tuyến đường được đầu tư hệ thống điện đi ngầm. Căn cứ chênh lệch chi phí đầu tư giữa điện ngầm so với điện nổi theo Báo cáo số 256/BC-SXD ngày 06/9/2022 của thành viên Hội đồng thuộc Sở Xây dựng là 16,045 tỷ đồng (687,5 triệu đồng/ha).

Chi phí đầu tư hạng mục hệ thống điện đi ngầm tính trên 1m^2 đất ở khai thác: = 16.045.404.000 đồng/64.621,80m^2 = 248.297 đồng/m^2 (đây chính là mức điều chỉnh);

Giá đất chuyển nhượng bình quân của 03 TĐSS là 6.016.133 đồng/m^2 (= (6.428.571 đồng/m^2 + 6.428.571 đồng/m^2 + 5.191.257 đồng/m^2)/ 3).

Đơn vị tư vấn xác định tỉ lệ điều chỉnh của yếu tố đầu tư hạng mục hệ thống điện đi ngầm dựa trên tỉ lệ chênh lệch của mức điều chỉnh so với bình quân giá chuyển nhượng của 03 TĐSS. Suy ra tỷ lệ điều chỉnh yếu tố đầu tư hạng mục hệ thống điện đi ngầm giữa TĐĐG/TĐSS là 4,12% (= 248.297 đồng/m^2 /6.016.133 đồng/m^2), tương ứng với tỷ lệ so sánh TĐĐG/TĐSS = 100%/96,04% (= 100%/ (100% + 4,12%)).

Theo đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất đề xuất điều chỉnh yếu tố đầu tư hạng mục hệ thống điện đi ngầm giữa TSĐG/TSSS với tỷ lệ điều chỉnh là 4,12% tương ứng với tỷ lệ so sánh TĐĐG/TĐSS = 100%/96,04%.

** (Cách tính tỷ lệ điều chỉnh này tương tự cách tính tỷ lệ điều chỉnh yếu tố địa chất công trình đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam (cũ) thông qua ở một số dự án).*

Lý do tỷ lệ điều chỉnh đề xuất lần này cao hơn tỷ lệ điều chỉnh 2% đã báo cáo Hội đồng tại phiên họp ngày 29/10/2025 là vì: tỷ lệ 2% xuất phát từ các phương án giá đất tính thu tiền sử dụng đất các dự án như Khu đô thị Đông Dương, Khu đô thị Đồng Nà… và Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Quảng Nam trước đây thống nhất áp dụng tỷ lệ này chung cho các dự án khác nên đơn vị tư vấn giá đất cũng đề xuất như vậy tại phiên họp ngày 29/10/2025; tuy nhiên, sau khi rà soát lại thì nhận thấy giá đất chuyển nhượng bình quân của các TĐSS sử dụng trong phương án giá đất dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam đợt này thấp hơn giá đất chuyển nhượng bình quân của các TĐSS sử dụng trong các phương án giá đất Khu đô thị Đông Dương, Khu đô thị Đồng Nà nên tính ra tỷ lệ điều chỉnh phải cao hơn mới tạo ra được khoảng doanh thu đủ bù đắp chi phí điện ngầm 16,045 tỷ đồng nêu trên.

(iv) Yếu tố diện tích, kích thước, hình thể (Chiều sâu thửa đất):

- Theo bản đồ quy hoạch chi tiết 1/500 kèm theo Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 16/3/2021 các TĐCĐG có chiều dài thửa đất từ 18m đến 22,5m, phần diện tích của thửa đất nằm trong phạm vi chiều sâu dưới 25m;

- Các TĐSS có chiều dài thửa đất từ 28m đến 36,6m, do đó, các TĐSS có một phần diện tích nằm trong phạm vi chiều sâu từ 25m đến dưới 50m. Cụ thể, phần diện tích nằm trong phạm vi chiều sâu từ 25m đến dưới 50m của TĐSS 01: 15m^2; TĐSS 02: 15m^2 và TĐSS 03: 116m^2;

- Căn cứ điểm a khoản 3 điều 4 tại Quy định về Giá đất, Bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số: 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ):

"a) Hệ số phân vạch chiều sâu: Những thửa đất ở có mặt tiền các đường phố (không áp dụng đối với các thửa đất có mặt tiền nằm ở kiệt, hẻm) được áp dụng hệ số chiều sâu như sau:

Hệ số 1,00 áp dụng cho phần diện tích của thửa đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25 mét; hệ số 0,70 áp dụng cho phần diện tích thửa đất trong phạm vi chiều sâu từ 25 mét đến dưới 50 mét; hệ số 0,50 áp dụng cho phần diện tích đất có chiều sâu từ 50 mét trở lên.".

Theo hệ số nêu trên, đơn vị tư vấn tính toán được tỉ lệ điều chỉnh giữa TĐCĐG/TĐSS 01, 02 là **3,21%** (tức 100%/96,79%); giữa TĐCĐG/TĐSS 03 là **9,51%** (tức 100%/90,49%).

Riêng yếu tố bề rộng mặt tiền, diện tích (quy mô) thửa đất: Từ trước đến nay, tất cả các phương án giá đất cụ thể của các dự án đã được Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Quảng Nam (cũ) thông qua và UBND tỉnh phê duyệt đều không điều chỉnh yếu tố này; tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND cũng không quy định cách thức điều chỉnh (như 1m chênh lệch mặt tiền điều chỉnh tỉ lệ bao nhiêu %); mặt khác, yếu tố này cũng tùy theo nhu cầu của người mua;

Do đó, Đơn vị tư vấn không đề xuất điều chỉnh đối với yếu tố bề rộng mặt tiền và diện tích (quy mô) thửa đất.

(v) Yếu tố hiện trạng môi trường, an ninh: Đối với các TĐCĐG tiếp giáp hoặc đối diện công viên/khu cây xanh và các TĐCĐG vừa tiếp giáp vừa đối diện công viên/khu cây xanh thì tư vấn xem xét điều kiện tương ứng ở các TĐSS để đề xuất điều chỉnh yếu tố này với mức tối đa không vượt quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND.

(vi) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (không có trong Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND) liên quan đến hạng mục đầu tư hệ thống vỉa hè, thoát nước dọc:

Theo chỉ đạo của Hội đồng thẩm định tại Thông báo số 318/TB-HĐTĐGĐ ngày 13/11/2025: *"Trong đó, đối với điều chỉnh yếu tố "3. Đối với điều chỉnh yếu tố "Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất (hạ tầng kỹ thuật - thửa đất định giá sử dụng kết cấu có vỉa, vỉa hè, hố trồng cây bằng đá Granite, còn tuyến đường của các thửa đất so sánh chưa đầu tư lề đường): Chưa được quy định cụ thể tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Nam cũ, đề nghị đơn vị tư vấn nghiên cứu đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng xem xét, quyết định theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP"*;

Ngày 18/11/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng có công văn 5597/SNNMT-KTĐ về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng) để yêu cầu đơn vị tư vấn xây dựng lại phương án giá đất theo Thông báo số 318/TB-HĐTĐGĐ ngày 13/11/2025; Theo đó, đơn vị tư vấn đã có văn bản số 58/FACMT-TĐG ngày 07/11/2025 đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố cung cấp dự toán chi phí phần đầu tư vỉa hè, mương thoát nước dọc dự án để đơn vị tư vấn có cơ sở đề xuất tỷ lệ điều chỉnh yếu tố trên.

Ngày 15/01/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng có Công văn số 499/SNNMT-KTĐ về việc cung cấp hồ sơ dự toán chi phí xây dựng dự án Khu đô thị Tân Khang và dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà

Nẵng kèm theo Công văn số 03/2025/CV/SMC ngày 14/01/2026 của Công ty TNHH MTV Smart City về việc cung cấp hồ sơ dự toán chi phí phần đầu tư vỉa hè, mương thoát nước dọc dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam;

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn xác định các TĐSS tiếp giáp trên tuyến đường ĐT607B (đường Lạc Long Quân) chưa được đầu tư hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc, TĐCĐG tiếp giáp với các tuyến đường được đầu tư hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc với chi phí được Tư vấn độc lập (Công ty TNHH Tư vấn xây dựng miền Trung) thẩm tra xác định đính kèm theo Công văn số 03/2025/CV/SMC ngày 14/01/2026 là 56.911.880.308 đồng (trước thuế). Đơn vị tư vấn xác định giá đất nhận thấy kết quả thẩm tra 56.911.880.308 đồng nêu trên của Tư vấn xây dựng độc lập mới chỉ xác định chi phí xây dựng, chưa tính các chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác của hạng mục hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc. Do đó, Đơn vị tư vấn xác định giá đất cộng thêm các chi phí còn thiếu này theo tỷ lệ phân bổ bằng chi phí xây dựng hạng mục hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc trên tổng chi phí xây dựng của dự án, số tiền phân bổ là 4.266.503.474 đồng (= 10.979.246.000 đồng * 56.911.880.308 đồng/146.454.711.230 đồng); như vậy, chi phí đầu tư hạng mục hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc là 61.178.383.782 đồng (= 56.911.880.308 đồng + 4.266.503.474 đồng).

Chi phí đầu tư hạng mục hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc tính trên 1 m^2 đất ở khai thác: = 61.178.383.782 đồng/64.621,80 m^2 = 946.714 đồng/m^2 (đây chính là mức điều chỉnh);

Giá đất chuyển nhượng bình quân của 03 TĐSS là 6.016.133 đồng/m^2 (= (6.428.571 đồng/m^2 + 6.428.571 đồng/m^2 + 5.191.257 đồng/m^2)/ 3).

Đơn vị tư vấn xác định tỉ lệ điều chỉnh của yếu tố đầu tư hạng mục hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc là tỉ lệ chênh lệch giữa mức điều chỉnh và bình quân giá chuyển nhượng của 03 TĐSS. Suy ra tỷ lệ điều chỉnh yếu tố đầu tư hạng mục hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc giữa TĐĐG/TĐSS là 15,74% (= 946.714 đồng/m^2 /6.016.133 đồng/m^2), tương ứng với tỷ lệ so sánh TĐĐG/TĐSS = 100%/86,40% (= 100%/ (100% + 15,74%)). Theo đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất đề xuất điều chỉnh yếu tố đầu tư hạng mục hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc giữa TSĐG/TSSS với tỷ lệ điều chỉnh là 15,74% tương ứng với tỷ lệ so sánh TĐĐG/TĐSS = 100%/86,40% *(cách tính tỷ lệ điều chỉnh này tương tự cách tính tỷ lệ điều chỉnh yếu tố địa chất công trình đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam (cũ) thông qua ở một số dự án).* Kính đề nghị Hội đồng xem xét, quyết định.

Kết quả giá đất để tính doanh thu của thửa đất theo từng tuyến đường thuộc dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam như sau:

STT	Tuyến đường	Đơn giá đất ở trong vệt chiều sâu 25m (đ/m^2)
1	Đường có mặt cắt 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	9.260.849
2	Đường có mặt cắt 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m) vừa đối diện vừa liền kề khu cây xanh	9.612.670
3	Đường có mặt cắt 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m)	8.944.210

STT	Tuyến đường	Đơn giá đất ở trong vệt chiều sâu 25m (đ/m^2)
4	Đường có mặt cắt 24,7m (4m+7,5m+1,7m +7,5m+4m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	9.081.170
5	Đường có mặt cắt 24,7m (4m+7,5m+1,7m +7,5m+4m)	8.764.531
6	Đường có mặt cắt 20,5m (5m+10,5m+5m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	8.667.833
7	Đường có mặt cắt 20,5m (5m+10,5m+5m)	8.351.195
8	Đường có mặt cắt 15,5m (4m+7,5m+4m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	8.096.335
9	Đường có mặt cắt 15,5m (4m+7,5m+4m) vừa đối diện vừa liền kề khu cây xanh	8.448.156
10	Đường có mặt cắt 15,5m (4m+7,5m+4m)	7.779.697

- Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của các thửa đất cần định giá chi tiết tại Phụ lục số 2.1 đến Phụ lục số 2.10 đính kèm.

- Đối với đất ở các lô đất có hai mặt tiền tại ngã ba áp dụng hệ số 1,1; tại ngã tư trở lên áp dụng hệ số 1,2 với giá đất của đường có giá đất cao hơn.

Căn cứ đơn giá tính doanh thu nêu trên, đơn vị tư vấn xác định doanh thu dự án tại thời điểm định giá là: **547.106.624.685 đồng**. *(Chi tiết tại Phụ lục 03 đính kèm)*

9.1.3. Mức biến động của giá chuyển nhượng:

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, Đơn vị tư vấn sử dụng 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 đối với khu vực thành thị do Cục thống kê tỉnh Quảng Nam công bố, cụ thể như sau:

Năm / CPI	2019/2018	2020/2019	2021/2020	Trung bình
	103,08%	100,75%	103,94%	102,58%

(Sử dụng hàm GEOMEAN trong Excel theo Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025 của Thống kê thành phố Đà Nẵng).

9.1.4. Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 3 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 ban hành kèm theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam (Quyết định 49/2024/QĐ-UBND):

"1. Thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng:

a) Thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định 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 doanh thu phát triển của dự án. Số năm bán hàng của Dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Trường hợp thời gian bán hàng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian bán hàng đối với khoảng thời gian này.

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 cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

Tại Công văn số 2518/UBND-KTN ngày 08/5/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc theo đó tiến độ đưa vào khai thác, sử dụng là sau 02 năm. Tuy nhiên, ngày 15/4/2025 UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Công văn số 2999/UBND-KT về việc phân kỳ tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn. Dự án Smart City Quảng Nam trải qua nhiều lần gia hạn tiến độ, không thể căn cứ tiến độ được gia hạn nhiều lần này để xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đất bán hàng và tỷ lệ bán hàng từng năm nên Đơn vị tư vấn đề xuất căn cứ Quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND để xác định thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, cụ thể:

Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn có tổng diện tích 233.387,7m^2 tương ứng khoảng 23,3ha nằm trong quy mô dự án từ 20ha đến dưới 50ha, vậy:

Đề xuất Thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng, tỷ lệ bán hàng là 36 tháng (3 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: 50%
- Năm thứ ba: 25%
- Năm thứ tư: 25%

9.1.5. Tỷ lệ chiết khấu:

Căn cứ các Văn bản: số 2388/NHN$_o$.QNa-KH&QLRR ngày 17/7/2024 của Agribank Chi nhánh tỉnh Quảng Nam; 369/CNQNM-TCTH ngày 16/07/2024 của VietinBank Chi nhánh Quảng Nam; 632/CV-QNA-KT ngày 17/7/2024 của Vietcombank Chi nhánh Quảng Nam và 823/BIDV.QNA-QLNB ngày 24/7/2024 của BIDV Chi nhánh Quảng Nam cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường thì Tỷ lệ chiết khấu – r xác định là:

Thời điểm	**Quý II/2021**	**Quý III/2021**	**Quý IV/2021**	**Quý I/2022**
Agribank	8,66%	8,50%	8,50%	8,50%
Vietinbank	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Vietcombank	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%

Thời điểm	Quý II/2021	Quý III/2021	Quý IV/2021	Quý I/2022
BIDV	9,41%	9,32%	9,18%	7,89%
Trung bình				**9,17%**

Căn cứ các nội dung nêu trên, tổng doanh thu phát triển của dự án chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá được ước tính là: **449.989.462.569 đồng.** *(Chi tiết tại Phụ lục số 05 đính kèm)*

9.2. Ước tính chi phí phát triển của dự án (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng)

9.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng:

Theo nội dung Biên bản họp ngày 10/3/2026 của HĐTĐGĐ thành phố Đà Nẵng Họp thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam cũ giao đợt 2 tại Quyết định số 1703/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng), thành viên Tổ giúp việc thuộc Sở Xây dựng đề nghị tính Chi phí đầu tư xây dựng theo Báo cáo số 223/BC-HĐTĐ ngày 28/9/2023 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam cao hơn Chi phí đầu tư xây dựng được xác định tại Báo cáo số 256/BC-SXD ngày 06/9/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam. Tuy nhiên, HĐTĐ không kết luật đối với nội dung này tại Biên bản cuộc họp cũng như Thông báo số 90/TB-HĐTĐGĐ ngày 07/4/2026.

Ngày 15/4/2026, Công ty TNHH MTV Smart City có công văn số 19/2026/CV-SMC thống nhất sử dụng dự toán chi phí đầu tư tại Báo cáo số 256/BC-SXD của Sở Xây dựng để tính toán Chi phí đầu tư xây dựng cho dự án. Do đó, Đơn vị tư vấn căn cứ Báo cáo số 256/BC-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam với chi phí là **162.357.134.000 đồng** đã loại trừ chi phí dự phòng phát sinh khối lượng (chi phí chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng)

Căn cứ khoản 3, Điều 4, Quy định tại Quyết định 49:

"Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: Được xác định 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. Số năm xây dựng và phát sinh chi phí của Dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này.

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 cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Tổ chức tư vấn xác định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm để đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.". Tuy nhiên, theo nội dung đã nêu trong thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng thì dự án gia hạn tiến độ nhiều lần nên không thể căn cứ tiến độ này để xác định thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất căn cứ Quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND để xác định thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng. Cụ thể, dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc có tổng diện tích 233.387,7 m^2 tương ứng khoảng 23,3ha nằm trong quy mô dự án từ 20ha đến dưới 50ha, 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 quy định tỷ lệ phân bổ chi phí cụ thể cho quy mô dự án từ 20ha đến dưới 50ha 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%.

Căn cứ các nội dung nêu trên, chi phí đầu tư xây dựng phát triển của dự án chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá được ước tính là: 142.468.698.413 đồng. *(Chi tiết tại Phụ lục số 06 đính kèm)*

9.2.2. Chi phí kinh doanh (quảng cáo, bán hàng):

Căn cứ quy định tại Quyết định 49/2024/QĐ-UBND; Chi phí kinh doanh (quảng cáo, bán hàng) được xác định theo tỷ lệ 1% trên doanh thu trước thuế đất khai thác

= 1% * Doanh thu phát triển trước thuế GTGT

= 1% * 449.989.462.569 = 4.499.894.626 đồng.

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

Căn cứ quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND: Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được xác định theo tỷ lệ 14% trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất.

= 14% x (giá trị khu đất + chi phí đầu tư xây dựng phát triển của dự án trước thuế GTGT + chi phí kinh doanh)

= 14% x V + 20.575.603.025 đồng

9.2.4. Tổng chi phí phát triển dự án

= Chi phí xây dựng dự án trước thuế GTGT + Chi phí kinh doanh + Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

= 14% x V + 167.544.196.064 đồng.

9.3. Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất ở (V):

Giá trị khu đất = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển

V = 449.989.462.569 đồng – (14% x V + 167.544.196.064)

V = 247.759.005.706 đồng

(Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi bảy tỷ, bảy trăm năm mươi chín triệu, không trăm lẻ năm nghìn, bảy trăm lẻ sáu đồng)

9.4. Giá đất cụ thể của dự án:

$$\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích đất ở khai thác}}$$

$$= \frac{247.759.005.706 \text{ đồng}}{64.621{,}80 \text{ m}^2}$$

$$= \textbf{3.833.985} \text{ đồng/m}^2$$

10. Các hồ sơ kèm theo: Hồ sơ pháp lý có liên quan; Phiếu thu thập thông tin.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	GIÁM ĐỐC
Lê Văn Vũ	Trần Hoàng Hạ
Chứng chỉ định giá đất số: 0880424	Chứng chỉ định giá đất số: 0870424