

Số: 2526-086/FAC-BC-TĐG

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 2526-086/FAC-CT-TĐG ngày 15/4/2026 của Công ty TNHH Kiểm toán FAC – Chi nhánh Miền Trung)

Thực hiện Thông báo số 92/TB-HĐTĐGD 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, dự án Khu đô thị Tân Khang, tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng để áp dụng tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đất giao đợt 1 tại Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam 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. Thừa 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 thừa 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 thừa 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 thừa 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 1 (Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam để thực hiện dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (đợt 1)), 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 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam 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 Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

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 xây dựng nhà ở Khu đô thị Tân Khang theo Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam.

3. Thời điểm định giá đất:

Ngày **15/9/2022** (thời điểm ban hành quyết định giao đất đợt 1)

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 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; 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;

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

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

- Quyết định số 2369/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;

- Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 05/01/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Tân Khang của Công ty Cổ phần phát triển Đô thị thông minh Việt Nam cho Công ty TNHH Một thành viên phát triển Đô thị thông minh Quảng Nam;

- Quyết định số 1253/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh phê duyệt hồ sơ khớp nối, bổ sung và điều chỉnh và ban hành Quy định quản lý Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2.000) các giai đoạn I, II, III tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn

- Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam 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 Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn;

- Công văn số 2520/UBND-KTN ngày 08/5/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Công văn số 3150/SGTVT-QLCLCT ngày 04/12/2020 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận thiết kế đầu nối từ dự án Khu đô thị Tân Khang vào đường ĐT.607B tại Km3-362;

- Công văn số 2156/SXD-QLHT ngày 29/12/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Công văn số 06/SCT-QLNL ngày 05/01/2021 của Sở Công Thương tỉnh Quảng Nam về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục: Cấp điện và chiếu sáng thuộc dự án: Khu đô thị Tân Khang;

- Công văn số 626/SXD-QLHT ngày 19/5/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam+ Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Công văn số 2179/SCT-QLNLKT ngày 02/12/2021 của Sở Công Thương tỉnh Quảng Nam về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hạng mục công trình: Cấp điện và điện chiếu sáng thuộc dự án Khu đô thị Tân Khang;

- Công văn số 4167/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 Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam để thực hiện dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Báo cáo số 60/BC-SXD ngày 27/3/2025 của HĐTĐGD cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc;

- Công văn số 4660/UBND-KT ngày 30/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc điều chỉnh và phân kỳ tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Tân Khang tại đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Công văn số 3555/TB-HĐTĐ ngày 26/6/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể UBND tỉnh Quảng Nam Thông báo về kết quả thẩm định phương án giá đất dự án Khu đô thị Tân Khang;

- Công văn số 2599/SNNMT-QLĐĐ ngày 27/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh về việc đề nghị hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam;

- Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 02 năm 2025 ngày 29/10/2025 của HĐTĐ giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể, dự án Khu đô thị Tân Khang, tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng để áp dụng tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đất giao đót 1 tại Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Công văn số 5132/SNNMT-KTĐ ngày 07/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị kiểm tra, hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị Tân Khang tại 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 Quảng Nam tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng kèm theo Công văn số 01/2026/CV/SMC ngày 14/01/2026 của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam về việc cung cấp hồ sơ dự toán dự án Khu đô thị Tân Khang;

- Thông báo số 92/TB-HĐTĐGDĐ 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, dự án Khu đô thị Tân Khang, tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng để áp dụng tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đất giao đót 1 tại Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- 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, phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

- Ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và đường bê tông hiện trạng;

+ Phía Tây: Giáp đường ĐT 607B;

+ Phía Đông: Giáp đất quy hoạch;

+ Phía Nam: Giáp Khu đô thị Smart City Quảng Nam;

5.2. Diện tích:

Tổng diện tích quy hoạch dự án Khu đô thị Tân Khang theo Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 là: 145.440,8 m². Cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng – giáo dục	8.606,5	5,9

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng 1	3.595,7	2,5
2	Đất công cộng 2	556,9	0,4
3	Đất giáo dục	4.453,9	3,0
II	Đất ở liên kế	52.837,2	36,3
1	Đất ở chia lô (trong đó TĐC CL14: 1.200m ² ; 48.567,9m ² đất khai thác)	49.767,9	34,2
2	Đất ở chỉnh trang	3.069,3	2,1
III	Đất cây xanh	22.601,9	15,5
1	Cây xanh đô thị	3.181,1	
2	Cây xanh khu ở	19.420,8	
IV	Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật	61.395,2	42,3
	Tổng cộng	145.440,8	100,00

Diện tích đất giao đợt 1 theo Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị thông minh Quảng Nam để thực hiện dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị Tân Khang là 54.002,9m²/145.440,8 m². Cơ cấu giao như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)
I	Đất giao có thu tiền	22.092,81
II	Đất giao không thu tiền sử dụng đất	31.910,09
	Tổng cộng	54.002,90

5.3. Mục đích sử dụng đất:

Theo Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam thì loại đất, mục đích sử dụng đất bao gồm: Đất công trình công cộng, Đất ở liên kế, Đất cây xanh, Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật.

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

Theo Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam 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: Tầng cao xây dựng tối đa công trình trên đất ở là 5 tầng

- Tầng 01 tối thiểu 3,9m; tối đa 4,2m
- Các tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu 3m; tối đa 3,6m

5.5. Loại đất, thời hạn sử dụng đất: Theo Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 15/9/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về giao đất đợt 1:

- Đối với đất giao có thu tiền sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký Quyết định giao đất, người mua nhà gắn liền với QSDĐ hoặc nhận chuyển nhượng đất ở chia lô được sử dụng ổn định, lâu dài.

- Đối với đất giao không thu tiền sử dụng đất: đến khi kết thúc dự án, chủ đầu tư bàn giao cho địa phương 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 Tân Khang, có vị trí nằm phía sau khu dân cư hiện trạng (khu dân cư có mặt tiền Đường Lạc Long Quân (ĐT 607B)), cách UBND phường Điện Dương khoảng 1.650m, cách chợ Điện Dương khoảng 750m, cách biên khoảng 2.850m; Địa điểm thuộc phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).

6.2. Điều kiện về giao thông:

- Đối ngoại:

+ Đường trục chính TC01 theo hướng Đông Tây có mặt cắt 20,5m = (5,0 + 10,5 + 5,0)m; riêng đoạn qua dự án điều chỉnh thành đường 27,0m = (5 + 7,5 + 2,0 + 7,5 + 5)m

+ Mặt cắt 1-1: Đường ĐT607B mặt cắt 33,0m = (5,0 + 10,5 + 2,0 + 10,5 + 5,0)m

- Đối nội gồm các trục đường:

+ Đường có mặt cắt 37,4m (6m + 7,5m + 10,4m + 7,5m + 6m)

+ Đường có mặt cắt 27m (5m + 7,5m + 2m + 7,5m + 5m)

+ Đường có mặt cắt 21,5m (6m + 10,5m + 5m)

+ Đường có mặt cắt 20,5m (5m + 10,5m + 5m)

+ Đường có mặt cắt 17,5m (5m + 7,5m + 5m)

+ Đường có mặt cắt 15,5m (4m + 7,5m + 4m)

+ Đường có mặt cắt 13,5m (3m + 7,5m + 3m)

6.3. Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện:

- Cấp nước:

+ Nguồn nước: Từ đường ống cấp nước quy hoạch có đường kính D=315mm trên đường ĐT607B

+ Tổng nhu cầu cấp nước: Khoảng 460m³/ng.đ.

+ Mạng lưới cấp nước: Sử dụng mạng hỗn hợp, đường ống chính sử dụng ống HDPE D110-D160, 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

+ 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 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 hạn 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, hồ 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 Tân Khang, 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 (theo thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP), từ đó tính doanh thu phát triển của dự án, cụ thể: Thửa đất so sánh (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, Thửa đất so sánh (TĐSS) 03 có vị trí tại Đường Lạc Long Quân (ĐT 607B) - Đoạn còn lại - Phường Điện Nam Đông;

Đối với dự án Khu đô thị Tân Khang Đơn vị tư vấn đã phát hành dự thảo Chứng thư và Báo cáo thuyết minh số 2425-231/FAC-BC-TĐG ngày 5/5/2025 với giá đầu vào được ghi tại hợp đồng chuyển nhượng lần lượt là TĐSS 01, 02: 800.000.000 đồng; TĐSS 03: 1.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau cuộc họp ngày 18/06/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh, Hội đồng có Thông báo số 3555/TB-HĐTĐ ngày 26/6/2025 về kết quả thẩm định phương án giá đất dự án Khu đô thị Tân Khang 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”*. 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 *Phụ lục số 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:

Căn cứ khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP, 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:

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

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

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 trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá

Giá đất của thửa đất, khu 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 2425-317/FAC-BC-TĐG ngày 27/6/2025 kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất. Ngày 21/01/2026 Đơn vị tư vấn hoàn thiện lại Báo cáo thuyết minh xây dựng giá đất kèm theo Dự thảo chứng thư theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường và 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) để xác định và điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Việc điều chỉnh các yếu tố khác biệt đã được HĐĐĐ thống nhất tại mục 2.6 Thông báo số 92/TB-HĐĐĐ 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 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 13,5m đến 37,4m trong dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị Tân Khang, 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 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 với mật độ xây dựng tối đa từ 70% đến 90% (cho lô đất ở liên kế có diện tích tương ứng từ 200m² đến 75m²) 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 khố 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 Xây dựng nhà ở Khu đô thị Tân Khang có vị trí nằm phía sau khu dân cư hiện trạng (khu dân cư có mặt tiền 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 (ĐT 607B), 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: Báo cáo xác định chi phí của thành viên Hội đồng thuộc Sở Xây dựng Quảng Nam (cũ) không nêu giá trị chênh lệch chi phí đầu tư giữa điện ngầm so với điện nổi, do đó tư vấn không có số liệu để đưa vào bài toán xác định tỷ lệ % điều chỉnh yếu tố này. Tuy nhiên, đối với dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam, 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, tư vấn đã tính toán được tỷ lệ điều chỉnh yếu tố điện ngầm/điện nổi dự án này là 4,12% và đề xuất tỷ lệ so sánh là 96,04%. Dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị Tân Khang và dự án Khu đô thị Smart City có vị trí liền kề nhau, do

đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh yếu tố điện ngầm/điện nổi của dự án Xây dựng nhà ở Khu đô thị Tân Khang là 4,12% và tỷ lệ so sánh giữa TĐCĐG/TĐSS là 100%/96,04%, tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh tại dự án Khu đô thị Smart City. 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 Tân Khang 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 4180/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 các TĐCĐG có chiều dài thửa đất từ 15m đến 20,1m, 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: 15m²; TĐSS 02: 15m² và TĐSS 03: 116m²;

- 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 và 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.

(v) Yếu tố hiện trạng môi trường, an ninh: Đối với các TĐCĐG tiếp giáp hoặc 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 312/TB-HĐTĐGD ngày 06/11/2025: “Trong đó, 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, 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 07/11/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng có công văn 5132/SNNMT-KTĐ về việc đề nghị kiểm tra, hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị Tân Khang tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng đề yêu cầu đơn vị tư vấn xây dựng lại phương án giá đất theo Thông báo số 312/TB-HĐTĐGD ngày 06/11/2025; 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 15/01/2026, 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 01/2026/CV/SMC ngày 14/01/2026 của Công ty TNHH MTV phát triển đô thị thông minh Quảng Nam về việc cung cấp hồ sơ dự toán chi phí phần đầu tư vỉa hè, mương thoát nước dọc dự án Khu đô thị Tân Khang;

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 xây dựng độc lập (Công ty TNHH Tư vấn xây dựng miền Trung) thẩm tra xác định đính kèm theo Công văn số 01/2026/CV/SMC ngày 14/01/2026 là 42.762.650.480 đồng (trước thuế). Đơn vị tư vấn xác định giá đất nhận thấy kết quả thẩm tra 42.762.650.480 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 3.253.978.327 đồng (= 10.198.204.000 đồng * 42.762.650.480 đồng/134.021.247.000 đồng); như vậy, chi phí đầu tư hạng mục hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc là 46.016.628.808 đồng (= 42.762.650.480 đồng + 3.253.978.327 đồng).

Chi phí đầu tư hạng mục hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc tính trên 1 m² đất ở khai thác: = 46.016.628.808 đồng/48.567,9 m² = 947.470 đồng/m² (đây chính là mức điều chỉnh); giá đất chuyển nhượng bình quân của 03 TĐSS là 6.016.133 đồng/m² (= (6.428.571 đồng/m² + 6.428.571 đồng/m² + 5.191.257 đồng/m²)/ 3). Suy ra tỷ lệ điều chỉnh yếu tố đầu tư hạng mục hệ thống vỉa hè và thoát nước dọc giữa TĐĐG/TĐSS là 15,75% (= 947.470 đồng/m² /6.016.133 đồng/m²), tương ứng với tỷ lệ so sánh TĐĐG/TĐSS = 100%/86,39% (= 100%/ (100% + 15,75%)). 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 TĐĐG/TĐSS với tỷ lệ điều chỉnh là 15,75% tương ứng với tỷ lệ so sánh

$TĐĐG/TĐSS = 100\%/86,39\%$ (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 Tân Khang như sau:

STT	Tuyến đường	Đơn giá đất ở trong vệt chiều sâu 25m (đ/m ²)
1	Đường có mặt cắt ngang 37,4m (6m+7,5m+10,4m+7,5m+6m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	9.450.266
2	Đường có mặt cắt ngang 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m)	8.944.812
3	Đường có mặt cắt ngang 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	9.261.451
4	Đường có mặt cắt ngang 20,5m (5m+10,5m+5m)	8.351.797
5	Đường có mặt cắt ngang 21,5m (6m+10,5m+5m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	8.747.288
6	Đường có mặt cắt ngang 17,5m (5m+7,5m+5m)	7.914.025
7	Đường có mặt cắt ngang 17,5m (5m+7,5m+5m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	8.230.664
8	Đường có mặt cắt ngang 15,5m (4m+7,5m+4m)	7.780.298
9	Đường có mặt cắt ngang 13,5m (3m+7,5m+3m)	7.652.046
10	Đường có mặt cắt ngang 13,5m (3m+7,5m+3m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	7.968.685

- 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 chưa chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá là: **419.084.976.838 đồng**. (Chi tiết tại Phụ lục số 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:

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

(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 số 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.”

Dự án Khu đô thị Tân Khang được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Công văn số 2520/UBND-KTN ngày 08/5/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam theo đó tiến độ đưa vào khai thác sau 02 năm; ngày 28/6/2022 UBND tỉnh có Công văn số 4167/UBND-KTN về việc điều chỉnh tiến độ dự án, giãn tiến độ đến 05/2024; ngày 30/5/2025 UBND tỉnh có Công văn số 4660/UBND-KT điều chỉnh và phân kỳ tiến độ thực hiện dự án đến hết tháng 12/2026. Dự án Khu đô thị Tân Khang trải qua nhiều lần gia hạn tiến độ nên không thể căn cứ theo tiến độ được gia hạn nhiều lần này để xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng. Do đó, 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 Tân Khang có tổng diện tích 145.440,8 m² tương ứng khoảng 14,5ha nằm trong quy mô dự án dưới 20ha, vậy:

Đề xuất 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%.

9.1.5. Tỷ lệ chiết khấu:

Căn cứ các Văn bản: số 2388/NHN₀.QNa-KH&QLRR ngày 17/7/2024 của Agribank Chi nhánh tỉnh Quảng Nam; 69/CNNĐN-TCTH ngày 28/01/2026 của VietinBank Chi nhánh Nam Đà Nẵng; 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 III/2021	Quý IV/2021	Quý I/2022	Quý II/2022
Agribank	8,50%	8,50%	8,50%	8,50%
Vietinbank	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
Vietcombank	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%
BIDV	9,32%	9,18%	7,89%	7,33%
Trung bình				9,03%

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: 353.065.409.470 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:

Căn cứ Báo cáo số 60/BC-SXD ngày 27/3/2025 của HĐTĐGD cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc thì Chi phí đầu tư xây dựng của dự án (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: **148.138.365.000 đồng**.

Căn cứ khoản 3, Điều 4, Quy định tại Quyết định 49/2024/QĐ-UBND:

“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 được gia hạn nhiều lần này để xác định thời gian xây dựng, 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.

Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Tân Khang tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc có tổng diện tích 145.440,8 m² tương ứng khoảng 14,5ha nằm trong quy mô dự án dưới 20ha; đơn vị tư vấn áp dụng Quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND, xác định:

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 49/2024/QĐ-UBND không quy định tỷ lệ phân bổ chi phí cụ thể cho quy mô dự án dưới 20ha nên 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: 130.238.512.050 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

$$= 1\% * \text{Doanh thu phát triển trước thuế GTGT}$$

$$= 1\% * 353.065.409.470 = 3.530.654.095 \text{ đồng.}$$

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.

$$= 14\% \times (\text{giá trị khu đất} + \text{chi phí đầu tư xây dựng phát triển của dự án trước thuế GTGT} + \text{chi phí kinh doanh})$$

$$= 14\% \times V + 18.727.683.260 \text{ đồng}$$

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

$$= 14\% \times V + 152.496.849.405 \text{ đồng.}$$

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

$$V = 175.937.333.390 \text{ đồng}$$

(Bằng chữ: Một trăm bảy mươi lăm tỷ, chín trăm ba mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm chín mươi đồng)

9.4. Giá đất cụ thể của dự án:

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

$$= \frac{175.937.333.390 \text{ đồng}}{48.567,9 \text{ m}^2}$$

$$= 3.622.502 \text{ đồng/m}^2$$

$$= 3.622.502 \text{ đồng/m}^2$$

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

ĐỊNH GIÁ VIÊN

Lê Văn Vũ
Chứng chỉ định giá đất số: 0880424



GIÁM ĐỐC

Trần Hoàng Hạ
Chứng chỉ định giá đất số: 0870424

