

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 5 năm 2026

Số: 20/CT-ĐGD-QN

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ 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 2 cấp, phân quyền phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Căn cứ nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Căn cứ Hợp đồng số 04/HĐ-ĐGD ngày 22/4/2025 về việc: Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đối với phần diện tích giao, cho thuê đất tại các Quyết định: số 209/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh (đợt 4), số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh (đợt cuối) và chênh lệch tiền thuê đất khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất (đợt 3, 4) tại Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh);
- Xét Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất ngày 18/5/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng;
- Theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng, Tư vấn xác định giá đất cụ thể làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam:

1. Mục đích định giá đất.

Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 31 tháng 12 năm 2024.

3. Cơ sở định giá đất:

a. Các văn bản pháp quy về đất đai, xác định giá đất:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;



- 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 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

b. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật Giá số 16/2023/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2024;

- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về Thu thập và Phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;

- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định về việc thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;

- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động thẩm định giá, chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;

- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức về nghiệp vụ thẩm định giá;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về Thẩm định giá Bất động sản.

c. Các văn bản khác của địa phương:

- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam sửa đổi bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam.

- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam sửa đổi bổ sung các phụ lục ban hành kèm theo quyết định số

24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành quy định về giá đất bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam sửa đổi bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã ban hành kèm theo quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quy định 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 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng 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.

- Và các văn bản khác có liên quan do UBND Tỉnh Quảng Nam (cũ) ban hành.

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

- Quyết định số 3534/QĐ-UBND ngày 03/10/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An;

- Văn bản số 4027/UBND-KTN ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, dùng nguồn thu từ mức thu tiền sử dụng đất của dự án để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại theo hình thức hợp đồng xây dựng – chuyển giao;

- Quyết định điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư số 2322/UBND-KTN ngày 02/5/2019; Quyết định điều chỉnh lần 2 số 3700/QĐ-UBND ngày 17/12/2021; Quyết định lần 3 số 158/QĐ-UBND ngày 13/01/2022; Quyết định lần 4 số 1137/QĐ-UBND ngày 13/5/2024;

- Quyết định số 2823/QĐ-UBND ngày 06/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

- Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

- Báo cáo số 104/BC-SXD ngày 30/5/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc xác định chi phí chiết trừ tài sản trên đất làm cơ sở định giá đất Khu đô thị Cồn Tiên;

- Công văn số 1122/SXD-QLHT ngày 24/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh, bổ sung báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các mẫu nhà ở thuộc khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

- Báo cáo số 195/BC-SXD ngày 05/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về báo cáo kết quả xác định chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Cồn

Tiến, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An để xây dựng phương án giá đất đối với diện tích đất được cấp thẩm quyền giao đất/ cho thuê đất đợt cuối (Quý IV/2024).

- Công văn số 1553/SXD-QLHT ngày 28/8/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc ý kiến xác định phương án thi công móng các công trình thương mại dịch vụ thuộc dự án Đầu tư Xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

- Công văn số 6613/UBND-KTTH ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giải quyết các tồn tại, vướng mắc của Dự án Khu đô thị Cồn Tiên;

- Thông báo số 469/TB-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về kết luận của đồng chí Trần Nam Hưng – Phó Chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp nghe các ngành báo cáo và bàn giải quyết vướng mắc một số nội dung liên quan đến xây dựng phương án giá đất một số dự án;

- Thông báo số 301/TB-HĐTĐ ngày 07/3/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam về kết quả thẩm định phương án giá đất, dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An.

- Thông báo số 182/TB-VP ngày 22 tháng 8 năm 2025 về việc kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp giải quyết vướng mắc về giá đất đối với các dự án dở dang trên địa bàn Quảng Nam (cũ);

- Công văn số 11/SNNMT-KTĐ ngày 05/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc kiểm tra lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh để xác định đơn giá đất tính doanh thu, dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đợt cuối)

- Công văn số 244/SNNMT-KTĐ ngày 10/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc kiểm tra lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh để xác định đơn giá đất tính doanh thu, dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đợt cuối) (bổ sung).

- Công văn số 436/SNNMT-KTĐ ngày 14/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đôn đốc ban hành dự thảo Chứng thư và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể đối với diện tích đất được giao tại Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên tại xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đợt cuối).

- Công văn số 3497/SNNMT-KTĐ ngày 01/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với diện tích giao đất đợt cuối dự án ĐTXD nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng.

e. Các căn cứ pháp lý khác:

- Hợp đồng số 04/HĐ-ĐGD ngày 22/4/2025 về việc: Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đối với phần diện tích giao, cho thuê đất tại các Quyết định: số 209/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh (đợt 4), số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh (đợt cuối) và chênh lệch tiền thuê đất khi điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất (đợt 3, 4) tại Quyết định số 3319/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh).

- Thông báo số 136/TB-HĐTĐGD ngày 08/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 3 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất ở cụ thể để tính tiền

sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở được giao đợt cuối tại Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam, dự án Khu đô thị Cồn Tiên, phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng.

- Công văn số 5717/SNNMT-KĐĐT ngày 12/5/2026 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 để tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở được giao đợt cuối tại Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam, dự án Khu đô thị Cồn Tiên, phường Hội An Đông, thành phố Đà Nẵng

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá:

Theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng xác định giá đất tại Quyết định số 3320/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đạt Phương Hội An thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên tại xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An (đợt cuối).

- Vị trí: Khu đất thực hiện dự án Đầu tư Khu đô thị Cồn Tiên thuộc xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

- Ranh giới quy hoạch: Thuộc xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam có ranh giới.

+ Phía Đông giáp sông Đé Vông;


+ Phía Tây giáp đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại;

+ Phía Nam giáp sông Đé Vông, ao tôm và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Bắc giáp đường bê tông.

- Diện tích, mục đích sử dụng đất, loại đất: Theo Quyết định số 2122/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam.

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (M ²)	SỐ LÔ	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT DỰ ÁN		309.245,8		99,4
I	ĐẤT Ở		119.307,3	418	38,4
1	ĐẤT NHÀ Ở XÃ HỘI	XH	23.935,1		
2	ĐẤT Ở PHỤC VỤ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG	Y	9.120,00	55	
4	ĐẤT Ở LIÊN KÈ	LK	13.781,6	74	
5	ĐẤT Ở SONG LẬP	SL	23.184,2	116	
6	ĐẤT BIỆT THỰ	BT	49.286,4	173	
II	ĐẤT CHÍNH TRANG	HT	12.055,4		3,9
III	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	DV	28.009,3		9,0
IV	ĐẤT CÔNG CỘNG	CC	3.352,6		1,1
V	ĐẤT CÂY XANH - MẶT NƯỚC	CX, MN, DN	90.613,8		29,1
VI	HẠ TẦNG KỸ THUẬT CHUNG		55.907,4		18
B	ĐẤT CHUYÊN DÙNG	CD	1.827,9		0,6
	TỔNG		311.073,7		100,0

- Đối với các lô đất ở liền kề, biệt thự: 

+ Mật độ xây dựng từ 49%-81%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

- Đối với các lô đất Thương mại dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng và 2 tầng hầm.

Thời hạn sử dụng:

+ Đất ở tại nông thôn: Lâu dài.

+ Đất TMDV: 50 năm.

5. Phương pháp định giá đất:

5.1. Các phương pháp định giá đất:

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, các phương pháp định giá đất gồm:

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

- Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách 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;

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

5.2. Lựa chọn phương pháp:

- Để thực hiện triển khai nhiệm vụ tư vấn xác định giá đất đối với Khu đất thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam theo yêu cầu, Tư vấn áp dụng các phương pháp, cách thức, trình tự và thủ tục theo các quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm cần xác định giá đất, cụ thể như sau:

+ Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

+ Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

+ Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.



Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc và khu vực lân cận, Tư vấn không thu thập được các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã học nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá có cùng mục đích sử dụng đất (đất ở) và quy mô tương đương (119.307,27 m²) với khu đất cần định giá để xác định giá đất theo phương pháp so sánh; đồng thời tài sản cần định giá là khu đất gồm nhiều thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở, đất thương mại dịch vụ nên không xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.

Căn cứ mục đích định giá đất và khả năng dữ liệu thông tin thu thập được, Tư vấn xác định giá đất để tính nghĩa vụ tài chính theo phương pháp thặng dư.

“Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách 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”.

* Đối với đất TMDV:


+ Qua khảo sát thị trường tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc/và khu vực lân cận trong thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất, Tư vấn chưa thu thập được các thông tin giao dịch thành công của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng là đất TMDV đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá nên không áp dụng được phương pháp so sánh.

+ Tài sản cần định giá là khu đất gồm nhiều thửa đất có mục đích sử dụng là đất TMDV nên không xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.

+ Tư vấn không thu thập được các thông tin về giá thuê đất, thuê mặt bằng thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng để ước tính doanh thu phát triển của các lô đất TMDV; đồng thời mục đích sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết không thể hiện rõ hoạt động kinh doanh cụ thể của từng thửa đất nên không có cơ sở ước tính giá đất theo phương pháp thặng dư.

Do những nguyên nhân nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy chưa có đủ cơ sở đảm bảo để xác định giá đất thương mại dịch vụ của dự án. Trước mắt xác định giá đất ở cụ thể để tính tiền sử dụng đất của dự án, giá đất cụ thể đất thương mại dịch vụ để tính tiền thuê đất của dự án sẽ được xác định sau khi có đủ các thông tin để tính toán xác định giá theo quy định.

6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được 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; Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất; Áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất; Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất. Kết quả xác định giá đất tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau: 

26142
CÔNG TY
HỖN
HỢP GIÁ
TÀI CHÍNH
NĂNG
U - TP Đ

Giá trị quyền sử dụng đất ở của Khu đất cần định giá là: 1.010.902.628.000 đồng.

Giá đất: 10.600.000 (đồng/m²).

(Viết bằng chữ: Mười triệu, sáu trăm nghìn đồng/m²).

Thẩm định viên

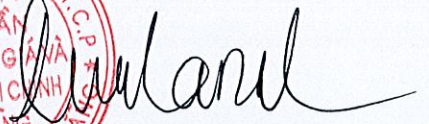


Đỗ Ngọc Khoa

Thẻ Thẩm định viên về giá số
XIV19.2203 ngày 16/12/2019;



GIÁM ĐỐC



Dương Thị Mỹ Lạng

Thẻ Thẩm định viên về giá số:
V09.218 ngày 02/3/2010;

