

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
CHI NHÁNH MIỀN TRUNG**

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

Số: 2526-002/FAC-BC-TĐG

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo chứng thư định giá đất ngày 15 tháng 7 năm 2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

Căn cứ khoản 8 Điều 6 Nghị định 71 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 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 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/QĐ-UBND 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.

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	
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 m²/233.387,7 m². 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:

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 đỏ.
- 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 hiệu 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 m³/mg.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 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 gian 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 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 ĐKKĐ Điện Bàn cung cấp tại Công văn số 54/CNVPĐKKĐ 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 1, 2 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 3 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 với giá đầu vào được ghi tại hợp đồng chuyển nhượng lần lượt là TĐSS 1, 2: 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 Phụ lục 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:

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

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

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:*

$$\text{Giá trị của thửa đất, khu đất cần định giá} = \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}$$

$$\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}$$

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:

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; yếu tố hạ tầng kỹ thuật. Cụ thể cho từng tuyến đường cần định giá như sau:

9.1.2.1. Đường có mặt cắt 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m) đôi diện hoặc liền kề khu cây xanh:

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

Sau khi điều chỉnh theo tỷ lệ nêu trên, đơn vị tư vấn tính toán được giá đất để tính doanh thu đối với các thửa đất ở có mặt tiền đường này là **8.505.462 đồng/m²**.

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

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá chi tiết tại Phụ lục 2.2 đính kèm.

Sau khi điều chỉnh theo tỷ lệ nêu trên, đơn vị tư vấn tính toán được giá đất để tính doanh thu đối với các thửa đất ở có mặt tiền đường này là **8.188.823 đồng/m²**.

9.1.2.3. Đường có mặt cắt Đường có mặt cắt 24,7m (4m+7,5m+1,7m+7,5m+4m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh:

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá chi tiết tại Phụ lục 2.3 đính kèm.

Sau khi điều chỉnh theo tỷ lệ nêu trên, đơn vị tư vấn tính toán được giá đất để tính doanh thu đối với các thửa đất ở có mặt tiền đường này là **8.325.782 đồng/m²**.

9.1.2.4. Đường có mặt cắt 24,7m (4m+7,5m+1,7m+7,5m+4m):

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá chi tiết tại Phụ lục 2.4 đính kèm.

Sau khi điều chỉnh theo tỷ lệ nêu trên, đơn vị tư vấn tính toán được giá đất để tính doanh thu đối với các thửa đất ở có mặt tiền đường này là **8.009.144 đồng/m²**.

9.1.2.5. Đường có mặt cắt 20,5m (5m+10,5m+5m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh:

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá chi tiết tại Phụ lục 2.5 đính kèm.

Sau khi điều chỉnh theo tỷ lệ nêu trên, đơn vị tư vấn tính toán được giá đất để tính doanh thu đối với các thửa đất ở có mặt tiền đường này là **7.912.446 đồng/m²**.

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

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá chi tiết tại Phụ lục 2.6 đính kèm.

Sau khi điều chỉnh theo tỷ lệ nêu trên, đơn vị tư vấn tính toán được giá đất để tính doanh thu đối với các thửa đất ở có mặt tiền đường này là **7.595.807 đồng/m²**.

9.1.2.7. Đường có mặt cắt 15,5m (4m+7,5m+4m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh:

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá chi tiết tại Phụ lục 2.7 đính kèm.

Sau khi điều chỉnh theo tỷ lệ nêu trên, đơn vị tư vấn tính toán được giá đất để tính doanh thu đối với các thửa đất ở có mặt tiền đường này là **7.340.948 đồng/m²**.

9.1.2.8. Đối với các thửa đất ở Đường có mặt cắt 15,5m (4m+7,5m+4m):

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá chi tiết tại Phụ lục 2.8 đính kèm.

Sau khi điều chỉnh theo tỷ lệ nêu trên, đơn vị tư vấn tính toán được giá đất để tính doanh thu đối với các thửa đất ở có mặt tiền đường này là **7.024.310 đồng/m²**.

Bảng tổng hợp đơn giá tính doanh thu của thửa đất thuộc dự án Khu đô thị Smart City Quảng Nam như sau:

STT	Tuyến đường	Đơn giá đất ở trong vết 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	8.505.462
2	Đường có mặt cắt 27m (5m+7,5m+2m+7,5m+5m)	8.188.823
3	Đường có mặt cắt 24,7m (4m+7,5m+1,7m+7,5m+4m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	8.325.782
4	Đường có mặt cắt 24,7m (4m+7,5m+1,7m+7,5m+4m)	8.009.144
5	Đường có mặt cắt 20,5m (5m+10,5m+5m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	7.912.446
6	Đường có mặt cắt 20,5m (5m+10,5m+5m)	7.595.807
7	Đường có mặt cắt 15,5m (4m+7,5m+4m) đối diện hoặc liền kề khu cây xanh	7.340.948
8	Đường có mặt cắt 15,5m (4m+7,5m+4m)	7.024.310

- 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: **497.238.131.380 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	2019/2018	2020/2019	2021/2020	Trung bình
CPI	103,08%	100,75%	103,94%	102,58%

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 nên việc xác định thời điểm bán hàng khó khăn và kéo dài 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 233.387,7m² 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. QNa-KH&QLRR ngày 17/7/2024 của Agribank Chi nhánh tỉnh Quảng Nam; 369/CNQQNM-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%
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 được ước tính là: 408.973.149.680 đồng. (Chi tiết tại Phụ lục 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 256/QĐ-UBND 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 thì Chi phí phát triển của dự án (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí dự phòng) là: **162.357.134.000 đồng**

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 và không có 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất như dự án này.

Căn cứ quy định tại Quyết định số 49: Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Smart City Quảng Nam tại Đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc có tổng diện tích 233.387,7 m² 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 được ước tính là: 142.468.698.413 đồng. (Chi tiết tại Phụ lục 06 đính kèm)

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

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

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

$$= 1\% \times 408.973.149.680 = 4.089.731.497 \text{ đồng.}$$

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: 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.

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

$$= 14\% \times V + 20.518.180.187 \text{ đồng}$$

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

$$= 14\% \times V + 167.076.610.097 \text{ đồng.}$$

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

Giá trị khu đất = Doanh thu - Tổng chi phí

$$V = 408.973.149.680 \text{ đồng} - (14\% \times V + 167.076.610.097)$$

$$V = 212.189.947.003 \text{ đồng}$$

(Bằng chữ: Hai trăm mười hai tỷ, một trăm tám mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi bảy nghìn, không trăm lẻ ba đồng)

9.4. Đơn giá đất cụ thể của dự án:

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá	=	$\frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích đất ở khai thác}}$
		$\frac{212.189.947.003 \text{ đồng}}{64.621,80 \text{ m}^2}$
	=	$3.283.566 \text{ đồng/m}^2$

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: 03540119



GIÁM ĐỐC

Trần Hoàng Hạ

Chứng chỉ định giá đất số: 03530119

