

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 6 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 30 tháng 6 năm 2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá: Khu đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn.

2. Mục đích định giá đất: Tư vấn xác định giá đất khi Nhà nước quyết định giao đất đối với phần đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Địa Cầu để thực hiện dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê sông nước tại phường Hòa Hải và phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn.

3. Thời điểm định giá đất: Tháng 02 năm 2025.

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

4.1.1. 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 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;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

4.1.2. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành 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 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam 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 các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản.

4.1.3. Các văn bản địa phương

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024;
- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024;

- Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND Tp. Đà Nẵng;

- Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng sửa đổi, bổ sung giá đất một số tuyến đường ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng sửa đổi giá đất tại Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;6

- Và các văn bản khác có liên quan do UBND thành phố Đà Nẵng ban hành.

4.1.4. Các căn cứ pháp lý khác

- Hợp đồng Dịch vụ tư vấn số 21/ĐGD-PN ngày 22/4/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng;

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

- Các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá (bản photocopy) do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp:

+ Quyết định số 2707/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết TL1:500 Mở rộng Khu Đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước;

+ Quyết định số 3998/QĐ-UBND ngày 11/6/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh nội dung Quyết định số 2707/QĐ-UBND ngày 22/4/2013 của Chủ tịch UBND thành phố;

+ Quyết định số 4054/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1:500 Mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước;

+ Quyết định chủ trương đầu tư số 2085/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng;

+ Quyết định số 455/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Địa Cầu tại dự án Mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn;

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình; loại đất và thời hạn sử dụng; giá đất trong bảng giá đất.

* Theo Quyết định số 4054/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1:500 Mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước. 

THẨM ĐỊNH GIÁ
DỊCH VỤ
CHUYÊN NGHIỆP

1. Vị trí: Khu đất nằm tại phường Hòa Quý và phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2. Ranh giới quy hoạch:

- Phía Tây Bắc giáp: Sông Cổ Cò.

- Phía Đông Bắc giáp: Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước.

- Phía Đông Nam giáp: Đường Mai Đăng Chơn.

- Phía Tây Nam giáp: Khu tái định cư Bình Kỳ và Khu tái định cư Bá Tùng.

3. Nội dung quy hoạch: Tổng diện tích đất quy hoạch sau khi điều chỉnh 787.609m².

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Thành phần sử dụng đất	Đã phê duyệt			Điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất hỗn hợp	51.945	5,71	22	-	-	-
2	Đất ở xây dựng theo quy hoạch (không phân lô)	-	-	-	40.736	5,17	19
3	Đất nhà trẻ CLC 1	2.339	0,26	1	2.339	0,30	1
4	Đất nhà trẻ CLC 2	2.385	0,26	1	2.385	0,30	1
5	Trường tiểu học quốc tế	5.770	0,63	1	5.770	0,73	1
6	Chợ (Trung tâm TM)	5.915	0,65	1	5.915	0,75	1
7	Đất nhà hợp tổ dân phố 1	874	0,10	1	874	0,11	1
8	Đất nhà hợp tổ dân phố 2	254	0,03	1	254	0,03	1
9	Đất nhà hợp tổ dân phố 3	171	0,02	1	171	0,02	1
10	Đất nhà hợp tổ dân phố 4	199	0,02	1	199	0,03	1
11	Đất nhà hợp tổ dân phố 5	289	0,03	1	289	0,04	1
12	Đất giữ lại chỉnh trang	-	-	-	7.445	0,95	-
13	Đất ở	457.960	50,34	3.443	378.315	48,03	2.855
	Đất ở chia lô liền kề	356.528	39,19	3.076	296.938	37,70	2.564
	Đất ở chia lô nhà vườn	101.432	11,15	367	81.377	10,33	291
14	Đất cây xanh – công viên	71.668	7,88	19	71.682	9,10	21

0059
ÔNG
Ổ PH
ĐINH
VỤ TÀI
Ả NÃI
U - T

STT	Thành phần sử dụng đất	Đã phê duyệt			Điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
15	Đất giao thông, nương kỹ thuật	310.024	34,07	-	271.235	34,44	-
	Tổng cộng	909.793	100,00		787.609	100,00	

* Theo Quyết định số 455/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Địa Cầu tại dự án Mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn:

Giao khu đất có diện tích 28.382,9 m² (nằm trong dự án có tổng diện tích 787.609 m²) đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, cụ thể:

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở tại đô thị là: 14.941,5m²;

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng (bao gồm: đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật ...) là: 13.441,4m². Sau khi thi công hạ tầng kỹ thuật công trình, chủ đầu tư bàn giao phần diện tích này cho địa phương quản lý.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày 05/12/2016 (ngày ký Quyết định giao đất Đợt 1).

* Giá đất trong bảng giá đất:

- Giá đất tại bảng giá đất: Theo Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024.

Tên đường phố	Giá đất ở tại đô thị (đồng/m ²)
Vị trí 1 - Đường 7,5m - Mở rộng KĐT biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể sông nước, phường Hòa Quý	8.770.000

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

6.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí;

- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

- Hiện trạng môi trường, an ninh; 

- Các yếu tố liên quan đến điều kiện sản xuất đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, địa hình, hệ thống giao thông phục vụ sản xuất;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;
- Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất.

6.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp thu nhập:

- Thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá;
- Thông tin về chi phí từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá, bao gồm:
 - + Các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất;
 - + Chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.
- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) 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.

6.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp thặng dư:

- Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất;
- Thông tin liên quan đến tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất: giá chuyển nhượng, giá cho thuê, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy;
- Thông tin liên quan đến tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất:
 - + Chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất, bao gồm: chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác; chi phí thiết bị; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí quản lý dự án và một số khoản mục chi phí khác,
 - + Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng và chi phí quản lý vận hành, ... theo mặt bằng chung tại địa phương;
 - + Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh;
- Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ 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 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản).

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

Dựa trên những tài liệu có liên quan đến nhiệm vụ tư vấn (do Sở Tài nguyên và các đơn vị có liên quan cung cấp) và khối lượng công việc thực hiện cụ thể. Đơn vị tư vấn đã tiến hành thẩm định hiện trạng tại khu đất (dự án); Tìm hiểu các cơ sở pháp lý để định giá đất, cơ sở định giá đất; khảo sát và thu thập thông tin các giao dịch bất động sản trên thị trường tại

khu vực tài sản cần định giá tọa lạc, khu vực lân cận tài sản cần định giá tọa lạc và các khu vực khác trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, khảo sát các thông tin khác có liên quan để xác định giá đất theo yêu cầu để lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp.

Đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát thông tin giao dịch bất động sản, ... từ các nguồn: Cục thuế Đà Nẵng, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản, ... trên địa bàn Đà Nẵng. Là các thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (tháng 02/2025) trở về trước, ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá.

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

8.1. 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.

8.2. Lựa chọn phương pháp

- Để thực hiện nhiệm vụ tư vấn xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo yêu cầu, đơn vị 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 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ;

- Theo đó, trên cơ sở quy định tại Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất” và các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến khu đất cần định giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp. Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc và khu vực lân cận, tài sản định giá đất có diện tích lớn ($14.941,5m^2$) và chưa được đầu tư hạ tầng kỹ thuật, Tư vấn không thu thập được tối thiểu 03 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, 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 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 đang xây dựng dự án nên tư vấn cũng 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 Khu đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn theo phương pháp thặng dư.

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

9.1 Trình tự, nội dung theo phương pháp định giá đất được áp dụng:

Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo.

9.2. Kết quả xác định giá đất:

+ Tổng giá trị thị trường ước tính tại thời điểm tháng 02/2025 đối với quyền sử dụng đất tại Khu đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn theo các chỉ tiêu xây dựng quy định tại Quyết định số 455/QĐ-UBND ngày 17/02/2025, diện tích đất: 14.941,5m², mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị là **288.388.848.000 đồng (Hai trăm tám mươi tám tỷ, ba trăm tám mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi tám nghìn đồng).**

+ Giá đất ở tại đô thị là **19.301.198 đồng/m².**

*** Những lưu ý về kết quả định giá:**

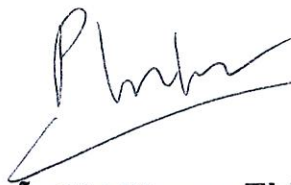
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 04 bản chính: giao khách hàng 03 bản chính, lưu tại Công ty 01 bản gốc và 01 bản chính.

Định giá viên



Phan Đại Tài
Số chứng chỉ định giá đất:
0110324, ngày 22/3/2024

Thẩm định viên



Nguyễn Thị Phương Thảo
Số thẻ TĐV về giá: X15.1404
ngày 28/12/2015

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Trần Lâm
Số thẻ TĐV về giá: XIII18.1998
ngày 27/12/2018



PHỤ LỤC 01: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

** Cơ sở lý luận của 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.

** 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 được xác định theo công thức:

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

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

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

1. Kết quả khảo sát thông tin thị trường và ước tính giá đất dự án:

Đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát thông tin về giá đất (giao dịch bất động sản) để áp dụng phương pháp so sánh từ các nguồn: Cục thuế Đà Nẵng, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản,... trên địa bàn Đà Nẵng, là các thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (tháng 02/2025) trở về trước, ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá.

Qua khảo sát thị trường, đơn vị tư vấn thu thập được một số thông tin về giá đất tại thành phố Đà Nẵng như sau:

+ Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

+ Giá đất đã thực hiện thủ tục về thuế tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Sau khi tiến hành thu thập hồ sơ pháp lý liên quan thông tin về giá đất, kiểm tra đặc điểm của các thửa đất (về vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá...), đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn các thửa đất so sánh như sau:

+ Thông tin 1: Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 71, địa chỉ: Lô 28 Khu B3-29, Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

+ Thông tin 2: Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 63, địa chỉ: Lô 2 Khu B3-28, Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

+ Thông tin 3: Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10. Địa chỉ: Lô 15 Khu B3-21, Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

Trên cơ sở các thông tin đã được cung cấp và thu thập, Tư vấn xác định giá đất của các tuyến đường quy hoạch trong dự án.

Cụ thể như sau:

✓

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Thửa đất, khu đất	Tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Khu đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn	Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 71, địa chỉ: Lô 28 Khu B3-29, Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Thửa đất số 42, tờ bản đồ số 63, địa chỉ: Lô 2 Khu B3-28, Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 10. Địa chỉ: Lô 15 Khu B3-21, Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng
1	Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất		Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m dự án Mở rộng khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước phường Hòa Quý; cách trung tâm hành chính phường Hòa Quý khoảng 2.800m; cách trường học khoảng 2.500m; cách chợ khoảng 2.500m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 1.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò; cách trung tâm hành chính phường Hòa Quý khoảng 3.000m; cách trường học khoảng 2.400m; cách chợ khoảng 2.500m; cách cơ sở y tế khoảng 3.200m; cách công viên khoảng 800m	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò; cách trung tâm hành chính phường Hòa Quý khoảng 3.000m; cách trường học khoảng 2.400m; cách chợ khoảng 2.500m; cách cơ sở y tế khoảng 3.200m; cách công viên khoảng 800m	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò; cách trung tâm hành chính phường Hòa Quý khoảng 3.000m; cách trường học khoảng 2.400m; cách chợ khoảng 2.500m; cách cơ sở y tế khoảng 3.200m; cách công viên khoảng 800m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá tháng 02/2025	Tháng 4/2024	Tháng 4/2024	Tháng 4/2024

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m
6	Diện tích (m ²)		260	260	260
7	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo QC01:2021 thì hệ số sử dụng đất đối với lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tối đa là 7 lần			
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		8.648.458.000	8.216.035.100	9.908.652.000

2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá:

a. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí tọa lạc của thửa đất:

Các tài sản so sánh tọa lạc tại vị trí/khu vực có điều kiện, khả năng sinh lợi khác biệt so với vị trí/khu vực tài sản định giá tọa lạc. Qua khảo sát thông tin thị trường giao dịch bất động sản, Tư vấn ước tính tỷ lệ điều chỉnh giá bán lô đất ở tại Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn so với giá bán lô đất ở tại các thửa đất lân cận, tương đồng với tài sản định giá là 128%, cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
I	Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn			
1	Giá đất	44.762.000 đ/m ²	41.818.000 đ/m ²	39.048.000 đ/m ²
2	Nguồn thông tin	Lô đất mặt tiền đường Trương Xuân Nam. Diện tích 105m ² Giá bán 4,7 tỷ Liên hệ: Anh Hoàng 0985 854 158	Lô đất mặt tiền đường Bờ Quan 12. Diện tích 210m ² Giá bán 8,2 tỷ Liên hệ: Anh Hoàng 0985 854 158	Lô đất mặt tiền đường Bờ Quan 7. Diện tích 210m ² Giá bán 8,2 tỷ Liên hệ: Anh Triều 0904 647 441

TT	Nội dung	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
II	Các thửa đất lân cận, tương đồng với tài sản định giá			
1	Giá đất	34.464.000 đ/m ²	32.500.000 đ/m ²	31.000.000 đ/m ²
	Nguồn thông tin	Lô đất mặt tiền đường Hàng Phường Nữ Sỹ. Diện tích 91,4m ² Giá bán 3,15 tỷ Liên hệ: Đại Nghĩa 0343 077 405	Lô đất mặt tiền đường Phạm Đình Bân. Diện tích 100m ² , Giá bán 3,25 tỷ Liên hệ: Chị Thảo 0918 400 161	Lô đất mặt tiền đường Phạm Đức Nam. Diện tích 100m ² , hướng Đông Bắc. Giá bán 3,1 tỷ Liên hệ: Văn Vy 0777 385 358
Tỷ lệ chênh lệch (1)/(2)		130%	129%	126%
Tỷ lệ bình quân		128%		

- TSCDG tọa lạc tại dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước, gần đường Võ Chí Công. Tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- Các TSSS tọa lạc tại khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, nên tư vấn đề xuất tỷ lệ 128%.

*** Điều chỉnh chi tiết:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Vị trí	Tọa lạc tại dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn	Tọa lạc tại Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn	Tọa lạc tại Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn	Tọa lạc tại Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn
2	Tỷ lệ	100%	128%	128%	128%
3	Tỷ lệ điều chỉnh vị trí của các tài sản so sánh		= (100% - 128%) / 128% = - 21,98%	= (100% - 128%) / 128% = - 21,98%	= (100% - 128%) / 128% = - 21,98%

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương (Điều kiện tự nhiên, xã hội):

Các tài sản so sánh tọa lạc tại khu vực có điều kiện, khả năng sinh lợi khác biệt so với khu vực tài sản thẩm định tọa lạc. Theo kết quả khảo sát thực tế từ thị trường có vị trí tọa lạc tại gần trường học, gần sông sẽ có giá cao hơn khu vực lân cận khác

TSDG, TSSS2 tọa lạc tại các khu dân cư. Tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%. *km*

TSSS1 tọa lạc đối diện lô đất được quy hoạch xây dựng trường học. Tư vấn đề xuất tỷ lệ là 110%.

Theo Mục h, Khoản 1, Điều 3 phụ lục kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

“... h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương

- Các lô đất có mặt tiền hướng sông, hướng biển: mức độ chênh lệch tối đa là 45% ...”

Thành phố Đà Nẵng có hai con sông chính là sông Hàn và sông Cu Đê. Ngoài ra, thành phố còn có nhiều sông nhỏ khác như sông Cẩm Lệ, sông Yên, sông Cầu Đỏ, sông Đô Tỏa, sông Cổ Cò.... Qua kết quả khảo sát thị trường tại nhiều thời điểm khác nhau trên địa bàn phường Hòa Xuân và phường Hòa Quý, Tư vấn thu thập được 03 cặp thông tin giao dịch/mở bán các lô đất có mặt sau tiếp giáp sông so với các lô đất còn lại (cụ thể xem tại Phụ lục đính kèm). Theo kết quả khảo sát, hệ số thuận lợi view sông của các khu đất tiếp giáp sông dao động từ 1,13 – 1,28, bình quân là 1,2. Trên cơ sở đó, Tư vấn đề xuất hệ số thuận lợi view sông của dự án cần định giá là 1,2.

TSSS3 tọa lạc đối diện lô sông Đô Tỏa. Tư vấn đề xuất tỷ lệ là 120%.

*** Điều chỉnh chi tiết:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Điều kiện tự nhiên, xã hội	Toạ lạc trong khu dân cư	Toạ lạc đối diện lô đất được quy hoạch xây dựng trường học	Toạ lạc trong khu dân cư	Toạ lạc đối diện sông Đô Tỏa
2	Tỷ lệ	100%	110%	100%	120%
3	Tỷ lệ điều chỉnh vị trí của các tài sản so sánh		$= (100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$	0	$= (100\% - 120\%) / 120\% = -16,67\%$

1.3. Bảng điều chỉnh giá của các TSSS, xác định giá cho thuê ước tính của TSCĐG:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích		260	260	260
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/ trúng đấu giá (đồng)		8.648.458.000	8.216.035.100	9.908.652.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp		8.648.458.000	8.216.035.100	9.908.652.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	đồng/trúng đấu giá (đồng)				
5	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		33.263.000	31.600.000	38.110.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tọa lạc tại dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn	Tọa lạc tại Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn	Tọa lạc tại Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn	Tọa lạc tại Khu đô thị ven sông Hoà Quý - Đồng Nò, Hoà Quý, Ngũ Hành Sơn
	Tỷ lệ	100%	128%	128%	128%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-21,98%	-21,98%	-21,98%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		-7.310.919	-6.945.406	-8.376.247
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	7,5m	7,5m	7,5m	7,5m
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	244-371	260	260	260
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)	9-15	10	10	10
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	19,6-28,5	26	26	26
	Đánh giá	Vì tài sản định giá và tài sản so sánh đều là các lô đất biệt thự nên đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo QC01:2021 thì hệ số sử dụng đất đối với lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ tối đa là 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất định giá	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.10	Điều kiện tự nhiên, xã hội	Toạ lạc trong khu dân cư	Toạ lạc đối diện lô đất được quy hoạch xây dựng trường học	Toạ lạc trong khu dân cư	Toạ lạc đối diện sông Đò Tỏa
	Tỷ lệ	100%	110,00%	100,00%	120,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	0,00%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-3.023.909	0	-6.351.667
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		22.928.172	24.654.594	23.382.086
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		23.655.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giá của thửa đất cần định giá với các thửa đất so sánh		3,17%	-4,05%	1,17%

Giá đất ở mặt tiền đường quy hoạch 7,5m gần khu vực tài sản định giá tọa lạc: **23.655.000 đồng/m²**.

2. Lập luận về hệ số điều chỉnh đơn giá bán đối với thửa đất đặc biệt

Theo quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng, Tư vấn đề xuất hệ số đối với thửa đất đặc biệt như sau:

- Đối với các lô bo cong (hoặc 2 mặt tiền trước sau hoặc tiếp giáp cây xanh) tính giá đất của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,05.

- Đối với các lô đất nằm tại vị trí ngã ba, hai mặt tiền tính giá đất của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,1. ✓

- Đối với các lô đất nằm tại vị trí ngã tư, hai mặt tiền tính giá đất của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,2.

- Đối với các lô đất nằm tại vị trí ba mặt tiền tính giá đất của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,3.

Theo Mục h, Khoản 1, Điều 3 phụ lục kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

“... h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương

- Các lô đất có mặt tiền hướng sông, hướng biển: mức độ chênh lệch tối đa là 45% ...”

Thành phố Đà Nẵng có hai con sông chính là sông Hàn và sông Cu Đê. Ngoài ra, thành phố còn có nhiều sông nhỏ khác như sông Cẩm Lệ, sông Yên, sông Cầu Đỏ, sông Đô Tỏa, sông Cổ Cò.... Qua kết quả khảo sát thị trường tại nhiều thời điểm khác nhau trên địa bàn phường Hòa Xuân và phường Hòa Quý, Tư vấn thu thập được 03 cặp thông tin giao dịch/mở bán các lô đất có mặt sau tiếp giáp sông so với các lô đất còn lại (cụ thể xem tại Phụ lục đính kèm). Theo kết quả khảo sát, hệ số thuận lợi view sông của các khu đất tiếp giáp sông dao động từ 1,13 – 1,28, bình quân là 1,2. Trên cơ sở đó, Tư vấn đề xuất hệ số thuận lợi view sông của dự án cần định giá là 1,2.

3. Tỷ lệ chiết khấu:

Tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ 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 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Theo số liệu Tư vấn thu thập được thì lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước như sau:

T T	Ngân hàng	Quý 1/2024	Quý 2/2024	Quý 3/2024	Quý 4/2024	Bình quân năm
1	BIDV	9,7%	9,20%	9,70%	9,20%	9,45%
2	Vietinbank	10,80%	11,01%	11,00%	10,62%	10,86%
3	Vietcombank	7,90%	7,80%	7,80%	7,80%	7,83%
4	Agribank	9,10%	8,70%	7,50%	7,50%	8,20%
5	CB Bank	12,9596%	10,5029%	8,50%	8,29%	10,06%
Lãi suất cho vay trung hạn bình quân						9,28%

Tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu là 9,28%.

* Ghi chú:

- Thông tin lãi suất Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng theo công văn số 589/BIDV.ĐN-QLNB ngày 03/4/2024; công văn số 1303/BIDV.ĐN-QLNB ngày 11/7/2024; công văn số 2320/BIDV.ĐN-QLNB ngày 22/11/2024 và Công văn số 247/BIDV.ĐN-QLNB ngày 10/02/2025.

- Thông tin lãi suất Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng theo công văn số 347/NHNo.ĐV-PC ngày 04/4/2024; công văn ngày 09/7/2024; công văn ngày 27/11/2024 và công văn ngày 04/02/2025.

- Thông tin lãi suất Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng theo công văn số 837/CV-ĐAN-KT ngày 13/6/2024; công văn số 1020/CV-ĐAN-KT ngày

09/7/2024; công văn số 1782/CV-ĐAN-KT ngày 13/11/2024 và công văn số 79/CV-ĐAN-KT ngày 16/01/2025.

- Thông tin lãi suất Ngân hàng TM TNHH MTV Xây dựng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng theo công văn số 302/2024/CV-CNĐN ngày 28/8/2024; công văn số 371/2024/CV-CNĐN ngày 19/11/2024 và công văn số 03/2025/CV-CNĐN ngày 21/01/2025.

- Thông tin lãi suất Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng theo công văn số 428/CV-CNĐN-TH ngày 18/9/2024; công văn số 512/CV-CNĐN-TH ngày 11/11/2024 và công văn số 24/CV-CNĐN-TH ngày 21/01/2025.

4. Ước tính doanh thu dự kiến từ đất ở chia lô nhà vườn:

Loại	Lô	Diện tích	MT1	MT2	Hệ số đặc biệt		Đơn giá	Thành tiền	Ghi chú
					Ngã ba	View sông			
B3		14.941,50						397.280.933.680	
B3-7	28	6.907,4						180.962.793.792	
	1	244	7,5	5,5	1,1	1	23.655.000	6.348.221.385	Ngã ba
	1	236	7,5	5,5	1,1	1,2	23.655.000	7.374.313.782	Ngã ba, hướng sông
	13	3.214	7,5		1	1	23.655.000	76.018.299.375	
	13	3.214	7,5		1	1,2	23.655.000	91.221.959.250	Hướng sông
B3-8	34	8.034,1						216.318.139.888	
	1	371	7,5	5,5	1,1	1	23.655.000	9.656.727.960	Ngã ba
	1	359	7,5	5,5	1,1	1,2	23.655.000	11.203.074.234	Ngã ba, hướng sông
	21	4.793	7,5		1	1,2	23.655.000	136.064.920.163	Hướng sông
	11	2.511	7,5		1	1	23.655.000	59.393.417.531	

- Thời gian bán hàng và thời gian xây dựng:

Theo Phụ lục kèm theo Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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 thì thời gian bán hàng và thời gian xây dựng đối với các dự án khu đô thị, dự án phân lô bán nền, nhà ở thấp tầng và dự án hỗn hợp, đa mục đích (Nhà ở thấp tầng, cao tầng, thương mại,...) dưới 5ha là 2 năm.

* Tỷ lệ tăng giá bán:

Căn cứ Mục d, Khoản 2, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất

“.... Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và

vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;...”

Vì vậy, Tư vấn áp dụng chỉ số giá tiêu dùng đối với nhà ở và vật liệu xây dựng khu vực thành thị bình quân 3 năm liền kề để làm tỷ lệ trượt giá.

Theo Tổng cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng đối với nhà ở và vật liệu xây dựng khu vực thành thị qua các năm như sau:

CPI	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2024/2021	Bình quân
Chỉ số giá tiêu dùng (nhà ở và vật liệu xây dựng)	102,71%	107,03%	105,17%	115,61%	4,96%

Do đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá bán là 4,96%/năm.

* Bảng tổng hợp doanh thu đất ở:

TT	Loại	Diện tích (m ²)	Doanh thu (đồng)
1	Đất ở chia lô nhà vườn	14.941,50	397.280.933.680
Tổng		14.941,50	397.280.933.680

* Hiện giá doanh thu phát triển đất ở chia lô

Năm	Hệ số tăng giá bán	Tỷ lệ bán	Doanh thu hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (đồng)
1	1,0000	50%	198.640.466.840	0,915	181.773.478.549
2	1,0496	50%	208.493.033.995	0,837	174.589.102.067
Tổng		100%	407.133.500.835		356.362.580.616

5. Ước tính tổng chi phí phát triển:

5.1. Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư 409 (đồng/m ²)	Chỉ số giá XD tháng 2/2025 so với quý 4/2024	Hệ số điều chỉnh vùng	Thành tiền (đồng)
1	Đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đất	28.382,90	714.727	1,020	0,989	20.460.257.319
	Tổng					20.460.257.319

Chú thích:

(1) Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Là khoản chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật tính trên diện tích khu đất điều chỉnh quy hoạch của dự án:

- Theo khoản 4, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất như sau:

“ ...

4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

....

b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

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

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan,

tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;”

Tài sản định giá không có hồ sơ dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Do đó Tư vấn sử dụng suất vốn đầu tư để tính chi phí đầu tư xây dựng.

- Khu đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn có diện tích dự án là 78,7ha. Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024: suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 50ha đến 100ha là 786.200 đồng/m² (giá sau thuế), tương ứng với 714.727 đồng/m² (giá trước thuế)..

- Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 được tính toán tại mặt bằng quý 4/2024. Để xác định suất vốn đầu tư công trình tại thời điểm tháng 02/2025, Tư vấn điều chỉnh trượt giá theo chỉ số giá xây công trình tháng 02/2025 so với quý 4/2024 như sau:

Stt	Hạng mục	Kỳ gốc 2020		
		Tháng 2/2025	Quý 4/2024	CSG T2-2025/Q4-2024
1	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	119,01	116,98	1,017
2	Công trình mạng cấp nước	109,74	108,52	1,011
3	Công trình mạng thoát nước	119,15	116,45	1,023
4	Chiếu sáng công cộng	122,71	119,52	1,027

Chỉ số giá xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật T2/2025 so với Q4/2024:

$$(1,017 + 1,011 + 1,023 + 1,027) : 4 = 1,020$$

* Hiện giá Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2085/QĐ-UBND ngày 25/5/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng, với diện tích thực hiện dự án là 78,7ha thì tiến độ thực hiện dự án là từ quý III/2017 đến 2019, đồng thời tham khảo thời gian bán hàng đối với các dự án khu đô thị, dự án phân lô bán nền, nhà ở thấp tầng và dự án hỗn hợp, đa mục đích (Nhà ở thấp tầng, cao tầng, thương mại,...) tại phụ lục kèm theo dự thảo 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 thì thời gian thực hiện dự án là 2 năm, vì vậy Tư vấn giả thiết dự án sẽ được đầu tư xây dựng trong 2 năm (mỗi năm 50%), quyết toán vào cuối năm.

$$\text{Hiện giá chi phí} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}, \text{ trong đó:}$$

+ TR_i là chi phí năm thứ i của dự án; + r là tỷ lệ chiết khấu = 9,28% 

Năm	Tỷ lệ đầu tư	Chi phí đầu tư hàng năm	Tỷ lệ chiết khấu (lãi suất vay trung hạn bình quân = 9,28%)	Hiện giá trị (đồng)
1	50%	10.230.128.659	0,915	9.361.466.483
2	50%	10.230.128.659	0,837	8.566.564.275
	100%	20.460.257.319		17.928.030.758

b. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:

Theo Phụ lục kèm theo Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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 thì chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án.

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

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng = 1% x Doanh thu từ đất ở chia lô nhà vườn.

Hiện giá chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng = 1% x Hiện giá doanh thu từ đất ở.

$$= 1\% \times 356.362.580.616 \text{ đồng}$$

$$= \mathbf{3.563.625.806 \text{ đồng}}$$

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

Theo Phụ lục kèm theo Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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 thì chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

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

= 15% x (Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá (V) + Tổng chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng)

$$= 15\% \times (17.928.030.758 + 3.563.625.806 + V)$$

$$= \mathbf{3.223.748.485 + 15\% \times V \text{ (đồng)}}$$

*** Tổng chi phí phát triển của khu đất:**

= Tổng chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.

$$= 17.928.030.758 + 3.563.625.806 + 3.223.748.485 + 15\% \times V$$

$$= \mathbf{24.715.405.049 + 15\% \times V \text{ (đồng)}}$$

6. Xác định giá trị Khu đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn:

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá (V)

$$= \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}$$

$$= 356.362.580.616 \text{ (đồng)} - [24.715.405.049 \text{ (đồng)} + 15\% \times V \text{ (đồng)}]$$

$$V \text{ (đồng)} = \frac{356.362.580.616 \text{ (đồng)} - 24.715.405.049 \text{ (đồng)}}{1+15\%}$$

$$= 288.388.848.319 \text{ (đồng)}$$

Vậy giá trị quyền sử dụng đất của Khu đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn là: **288.388.848.000 (đồng) (làm tròn)**

7. Xác định giá đất của Khu đất đã giải phóng mặt bằng (đợt 3) thuộc dự án Mở rộng Khu đô thị biệt thự sinh thái, công viên văn hóa làng quê và quần thể du lịch sông nước tại phường Hòa Hải và Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn:

Giá đất ở tại đô thị = $288.388.848.000 \text{ đồng} / 14.941,50\text{m}^2 = 19.301.198 \text{ đồng/m}^2$ 

