

Số: 2526-031/FAC-BC-TĐG

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2526-031/FAC-CT-TĐG ngày 02/12/2025)

Ngày 20/6/2025, Công ty đã phát hành Báo cáo thuyết minh số 2425-313/FAC-BC-TĐG. Nay thực hiện Công văn số 6030/SNNMT-KTĐ về việc đề nghị kiểm tra, hoàn thiện Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính chênh lệch tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước (nay là xã Tiên Phước, thành phố Đà Nẵng) theo Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam và theo Thông báo số 325/TB-HĐTĐGD ngày 24/11/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố về kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 02 năm 2025 về thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính chênh lệch tiền sử dụng đất khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước (nay là xã Tiên Phước, thành phố Đà Nẵng) theo Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam, Công ty hoàn thiện lại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất như sau:

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

Khu đất cần định giá là phần diện tích được quy hoạch đất ở khai thác thuộc khu đất có tổng diện tích 68.854,1m² trên địa bàn thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước được quy hoạch để thực hiện dự án Khu phố mới Phước An chi tiết theo các Quyết định: số 3835/QĐ-UBND ngày 03/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, số 503/QĐ-UBND ngày 24/3/2017 của UBND huyện Tiên Phước về việc phê duyệt tổng mặt bằng phân lô, số 1231/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước; số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch và ban hành quy định quản lý xây dựng điều chỉnh theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500).

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất ở cụ thể để tính tiền chênh lệch sử dụng đất khi điều chỉnh quy hoạch dự án tại Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch và ban hành quy định quản lý xây dựng điều chỉnh theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước.

3. Thời điểm định giá đất:

Ngày 11 tháng 07 năm 2023 (thời điểm điều chỉnh quy hoạch xây dựng).

4. Căn cứ 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;

- 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;

- 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.

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

- Công văn số 2145/UBND -KTN ngày 06/06/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc công nhận chủ đầu tư Dự án phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước;

- Quyết định số 3835/QĐ-UBND ngày 03/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước;

- Công văn số 2229/UBND-KTN ngày 27/05/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận đầu tư Dự án phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước;

- Báo cáo số 147/ThĐ-SXD ngày 08/07/2015 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về Kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án Khu phố mới Phước An;

- Quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 27/07/2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu phố mới Phước An; Địa điểm: Thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước, tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 503/QĐ-UBND ngày 24/3/2017 của UBND huyện Tiên Phước về việc phê duyệt tổng mặt bằng phân lô dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước;

- Báo cáo ngày 24/5/2018 của Thành viên HĐTĐ giá đất thuộc Sở Xây dựng về kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng làm cơ sở xác định mức thu tiền sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước;

- Quyết định số 3794/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước (đợt 1);

- Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước;

- Công văn số 4852/UBND-KTN ngày 16/8/2019 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh một số nội dung chấp thuận đầu tư dự án Phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An tại thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước;

- Báo cáo ngày 10/7/2020 của Thành viên HĐTD giá đất thuộc Sở Xây dựng về cập nhật giá trị thẩm định dự toán chi phí đầu tư xây dựng làm cơ sở xác định mức thu tiền sử dụng đất Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước;

- Quyết định số 3930/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án Phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An tại thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước (đợt 2);

- Quyết định số 1796/QĐ-UBND ngày 06/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất, cho thuê đất để Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án Phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước (đợt 3);

- Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh về việc giao đất, cho thuê đất để Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án Phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước (đợt 4);

- Công văn số 3804/UBND-KTN ngày 14/6/2022 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước.

- Công văn số 4164/UBND-KTN ngày 28/6/2022 của UBND tỉnh v/v thẩm định, phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước;

- Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch và ban hành quy định quản lý xây dựng điều chỉnh theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước;

- Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại Điều 1 của các Quyết định số 1142/QĐ-UBND ngày 28/4/2021, số 3930/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, số 1796/QĐ-UBND ngày 06/7/2022, số 3262/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh;

- Công văn số 577/SXD-QLHT ngày 09/4/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc ý kiến thẩm định lại dự toán chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước.

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

5.1. Vị trí, địa điểm: Khu đất cần xác định giá nằm trên địa bàn thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước, được quy hoạch để thực hiện dự án Khu phố mới Phước An.

- Ranh giới dự án:

+ Phía Đông : Giáp khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây : Giáp vệt dân cư hiện trạng đường Sân Bay;

+ Phía Nam : Giáp trường tiểu học Kim Đồng và công viên Tiên Kỳ;

+ Phía Bắc : Giáp sân vận động Tiên Kỳ và các lô đất thương mại dịch vụ TM2, TM3, TM4 theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.

5.2. Diện tích:

5.2.1. Tổng diện tích quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch và ban hành quy định quản lý xây dựng điều chỉnh theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước.

STT	Chức năng sử dụng đất	Đã phê duyệt tại Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 25/4/2019		Điều chỉnh tại Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023		Tăng(+), giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	
I	Đất khu ở	88.459,5	56,4	88.459,5	56,4	0,0
1	Đất ở	46.247,8	29,5	48.157,8	30,7	1.910,0
a	Đất ở chính trang	13.917,5	8,9	16.381,2	10,4	2.463,7
b	Đất ở phân lô	32.330,3	20,6	31.776,7	20,2	-553,6
	+ Đất ở khai thác	26.888,4		26.458,3		-430,1
	+ Đất ở tái định cư	5.441,9		5.318,4		-123,5
2	Đất công cộng khu ở	7.093,0	4,5	7.093,0	4,5	0,0
3	Đất cây xanh khu ở	9.708,2	6,2	9.715,0	6,2	6,8
4	Đất hạ tầng khu ở	25.410,6	16,2	23.493,8	15,0	-1.916,8
II	Đất ngoài khu ở	68.469,5	43,6	68.469,5	43,6	0,0
1	Đất cơ quan hành chính chính trị	21.070,1	13,4	21.070,1	13,4	0,0
2	Đất thương mại dịch vụ	7.312,2	4,7	7.312,2	4,7	0,0
3	Đất cây xanh ngoài khu ở	14.571,4	9,3	14.571,4	9,3	0,0
4	Đất hạ tầng ngoài khu ở	25.515,8	16,3	25.515,8	16,3	0,0
	TỔNG	156.929,0	100,0	156.929,0	100,0	0,0

Ghi chú:

Quy mô lập Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Phước An có diện tích 15,6ha. Trong đó, quy mô thực hiện Dự án Khu phố mới Phước An là 6,88ha. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Tổng diện tích theo Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023		Trong phạm vi thực hiện dự án Khu phố mới Phước An		Ngoài phạm vi thực hiện dự án	
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)

STT	Chức năng sử dụng đất	Tổng diện tích theo Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023		Trong phạm vi thực hiện dự án Khu phố mới Phước An		Ngoài phạm vi thực hiện dự án	
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
I	Đất khu ở	88.459,5	56,4	58.696,5	85,3	29.763,0	33,8
1	Đất ở	48.157,8	30,7	30.391,2	44,1	17.766,6	20,2
a	Đất ở chính trang	16.381,2	10,4	-	-	16.381,2	18,6
b	Đất ở phân lô	31.776,7	20,3	30.391,2	44,1	1.385,5	1,6
	+ Đất ở khai thác	26.458,3	16,9	25.072,8	36,4	1.385,5	1,6
	+ Đất ở tái định cư	5.318,4	3,4	5.318,3	7,7	-	-
2	Đất công cộng khu ở	7.093,0	4,5	-	-	7.093,0	8,1
3	Đất cây xanh khu ở	9.715,0	6,2	4.811,5	7,0	4.903,5	5,6
4	Đất hạ tầng khu ở	23.493,8	15,0	23.493,8	34,1	-	-
II	Đất ngoài khu ở	68.469,5	43,6	10.157,6	14,8	58.311,9	66,2
1	Đất cơ quan hành chính chính trị	21.070,1	13,4	3.972,8	5,8	17.097,3	19,4
2	Đất thương mại dịch vụ	7.312,2	4,7	1.343,7	2,0	5.968,5	6,8
3	Đất cây xanh ngoài khu ở	14.571,4	9,3	-	-	14.571,4	16,5
4	Đất hạ tầng ngoài khu ở	25.515,8	16,3	4.841,1	7,0	20.674,7	23,5
	TỔNG	156.929,0	100,0	68.854,1	100,0	88.074,9	100,0

* Quy mô diện tích và cơ cấu sử dụng đất của Dự án: Theo Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất theo ranh giới thực hiện Dự án tại Bản đồ điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước, kèm theo Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh, cụ thể như sau:

TT	Loại đất	Đã chấp thuận tại Công văn số 4852/UBND-KTN ngày 16/8/2019		Điều chỉnh tại Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023		Tăng(+), giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	

TT	Loại đất	Đã chấp thuận tại Công văn số 4852/UBND-KTN ngày 16/8/2019		Điều chỉnh tại Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023		Tăng(+), giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
1	Đất ở phân lô, trong đó:	30.944,80	44,94%	30.391,2	44,14%	-553,63
1.1	Đất ở khai thác	25.502,90		25.072,8		-430,1
1.2	Đất tái định cư	5.441,90		5.318,4		-123,53
2	Đất TM - DV	1.343,70	1,95%	1.343,7	1,95%	0,00
3	Đất hành chính công cộng	3.972,80	5,77%	3.972,8	5,77%	0,00
4	Đất cây xanh	4.804,70	6,98%	4.811,5	6,99%	6,80
5	Đất giao thông, hạ tầng (bao gồm: đất hạ tầng khu ở: 23.493,8 m ² , đất hạ tầng ngoài khu ở: 4.841,1 m ²)	27.788,10	40,36%	28.334,9	41,15%	546,80
Tổng cộng		68.854,10	100%	68.854,1	100%	0,00

Ghi chú:

Theo Quyết định số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023, UBND tỉnh Quảng Nam điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước với nội dung: Điều chỉnh (giảm) một phần diện tích đất cây xanh ký hiệu CX1 để mở rộng đường giao thông N2-N48, đồng thời điều chỉnh (giảm) một phần diện tích đất ở (khu G) thành đất cây xanh (điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất) và điều chỉnh cục bộ đất ở phân lô (để phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng của dự án). Với nội dung điều chỉnh như trên, căn cứ theo khoản 3 Điều 41 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 thì dự án Khu phố mới Phước An không thuộc trường hợp phải điều chỉnh chủ trương đầu tư.

5.2.2. Diện tích đất đã giao:

Dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước được UBND tỉnh giao đất 04 đợt:

- Giao đất đợt 1: 33.144,13m² (tỷ lệ 48,14%) theo Quyết định số 3794/QĐ-UBND ngày 19/12/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước (đợt 1) (Điều chỉnh tại Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 27/7/2023).

- Giao đất đợt 2: 14.740m² (tỷ lệ 21,41%) theo Quyết định số 3930/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án Phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An tại thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước (Điều chỉnh tại Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 27/7/2023).

- Giao đất đợt 3: 17.639,52m² (tỷ lệ 25,62%) theo Quyết định số 1796/QĐ-UBND ngày 06/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất, cho thuê đất để

Công ty Cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án Phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước.

- Giao đất đợt 4: 2.648,88m² (tỷ lệ 3,85%) theo Quyết định số 3262/QĐ-UBND ngày 30/11/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất, cho thuê đất để Công ty Cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án Phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước (đợt 4).

* Tổng diện tích đã giao: 68.172,9 m² (tỷ lệ 99,01%).

5.3. Loại đất, mục đích sử dụng đất: Đất ở; đất TM – DV; Đất hành chính công cộng; Đất cây xanh; Đất giao thông, hạ tầng.

5.4. Mật độ xây dựng, chiều cao công trình:

* Đất ở phân lô:

- Mật độ xây dựng: 90%;

- Chiều cao xây dựng: Tối đa 05 tầng, trong đó:

+ Tầng 1 cao tối thiểu 3,6m, tối đa 4,2m;

+ Các tầng từ tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu là 3,0m và tối đa là 3,6m;

+ Tầng hầm: Nhà ở có xây dựng tầng hầm thì cốt nền tầng 1 được phép cao tối đa 01m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2m tính đến mặt nền tầng 1. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

* Đất thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng: 60%;

- Chiều cao xây dựng: Tối đa 07 tầng, trong đó:

+ Tầng 1 cao tối thiểu 3,9m, tối đa 4,5m;

+ Các tầng từ tầng 2 trở lên có chiều cao tối thiểu là 3,0m và tối đa là 3,6m;

+ Tầng hầm: Công trình có xây dựng tầng hầm thì cốt nền tầng 1 được phép cao tối đa 1,5m so với cốt vỉa hè tại chỉ giới đường đỏ. Chiều cao tối thiểu của tầng hầm là 2,2m tính đến mặt nền tầng 1. Bậc cấp vào tầng hầm và lối xuống tầng hầm không được vi phạm khoảng lùi xây dựng.

5.5. Thời hạn sử dụng đất:

- Đối với đất giao có thu tiền sử dụng đất: đến ngày 19/12/2068 (50 năm kể từ ngày ký Quyết định giao đất đợt 01), người nhận chuyển nhượng đất ở phân lô hoặc được bố trí đất tái định cư được sử dụng ổn định lâu dài.

- Đối với đất giao không thu tiền 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. Nhà và tài sản khác gắn liền với 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 được UBND tỉnh Quảng Nam giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Quảng Nam để thực hiện dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; tổ chức hạ tầng kỹ thuật dự án được quy định chi tiết tại các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Nam: số

3835/QĐ-UBND ngày 03/12/2014 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt quy hoạch và ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước; các Quyết định điều chỉnh cục bộ Quy hoạch số 1231/QĐ-UBND ngày 25/4/2019 và số 1446/QĐ-UBND ngày 11/7/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam.

- Ranh giới dự án:

- + Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây: Giáp vệt dân cư hiện trạng đường Sân Bay;
- + Phía Nam: Giáp trường tiểu học Kim Đồng và công viên Tiên Kỳ;
- + Phía Bắc: Giáp sân vận động Tiên Kỳ và các lô đất thương mại dịch vụ TM2, TM3, TM4 theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt.

6.2. Điều kiện về giao thông:

- Vị trí đất ở theo phê duyệt quy hoạch dự án như sau:

1. Theo quy hoạch trước điều chỉnh:

- + Đất ở mặt cắt đường: 24m (4m-7m-2m-7m-4m) – Đường 10/3
- + Đất ở mặt cắt đường: 24m (4m-5,5m-5m-5,5m-4m) - Trong khu dân cư
- + Đất ở mặt cắt đường: 13,5m (3m-7,5m-3m)
- + Đất ở mặt cắt đường: 11,5m (3m-5,5m-3m) – Trong khu dân cư
- + Đất ở mặt cắt đường: 11,5m (3m-5,5m-3m) – Đối diện công viên
- + Đất ở mặt cắt đường: 5,0m (0,75m-3,5m-0,75m)

2. Theo quy hoạch sau điều chỉnh:

- + Đất ở mặt cắt đường: 24m (4m-5,5m-5m-5,5m-4m) - Trong khu dân cư
- + Đất ở mặt cắt đường: 13,5m (3m-7,5m-3m)
- + Đất ở mặt cắt đường: 11,5m (3m-5,5m-3m) – Trong khu dân cư
- + Đất ở mặt cắt đường: 11,5m (3m-5,5m-3m) – Đối diện công viên
- + Đất ở mặt cắt đường: 5,0m (0,75m-3,5m-0,75m)
- + Đất ở mặt cắt đường: 10,7m (2m-7,5m-1,2m) – Đối diện công viên
- + Đất ở mặt cắt đường: 13m (2m-7,5m-3,5m)

6.3. Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện:

- Cấp nước:

- + Nguồn: Từ Nhà máy nước Tiên Phước.
- + Công suất: Khoảng 580 m³/ng.đ;
- + Mạng lưới cấp nước thiết kế theo dạng mạch vòng. Sử dụng ống HDPE đường kính D50, D100, D200 để cấp nước cho khu quy hoạch;
- + Cấp nước PCCC: Bố trí các họng cứu hỏa tại vị trí các ngã ba, ngã tư, kết hợp trên các đường ống có đường kính D100, D200.

- Cấp điện:

- + Nguồn: Từ lưới điện trung thế 15KV hiện trạng;
- + Công suất: Khoảng 850kVA.

6.4. Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Diện tích, kích thước đã nêu tại mục 5.2; hình thể: Khu đất có hình đa giác.

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

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

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

6.8. Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất: Không có.

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 cũng như trúng đấu giá quyền sử dụng đất của khu đất/thửa đất được quy hoạch để đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư, khu đô thị có tính tương đồng với dự án Khu phố mới Phước An tại thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước, do đó không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất cụ thể cho khu vực dự án.

Về giao dịch chuyển nhượng đất ở Đơn vị tư vấn đã khảo sát thông tin đầu vào tại VPĐK đất đai Tiên Phước được tổng cộng 06 giao dịch 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 gồm 01 thông tin tại tuyến đường Tôn Đức Thắng, 02 thông tin tại tuyến đường 10/3 và 02 thông tin tại tuyến đường Phan Chu Trinh.

Đối với đất Thương mại dịch vụ, đơn vị tư vấn không thu thập được 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. Diện tích đất TMDV của dự án chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất.

Đơn vị tư vấn không thể xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá của dự án.

Dự án Khu phố mới Phước An đã được Thành viên HĐTĐ giá đất thuộc Sở Xây dựng xác định chi phí tại Báo cáo ngày ngày 10/7/2020 là 39.905.855.000 đồng (chi phí đã bao gồm chi phí dự phòng phát sinh khối lượng là 1.424.752.000 đồng).

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

Căn cứ vào thông tin đã thu thập được, 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 định giá đất phù hợp với tình hình thực tế như sau:

***Áp dụng 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.

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:*

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

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

Dự án Đầu tư xây dựng Khu phố mới Phước An được giao đất nhiều lần, không đủ điều kiện để ước tính được doanh thu phát triển chi phí của thửa đất theo điểm a khoản 8 điều 6 Nghị định 71, đồng thời tại chứng thư này đơn vị tư vấn xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chênh lệch sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu phố mới Phước An. Do đó, đơn vị tư vấn áp dụng điểm b khoản 8 điều 6 Nghị định 71 để ước tính doanh thu cho dự án.

Đối với diện tích đất Thương mại dịch vụ, do đơn vị tư vấn không thu thập được 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, diện tích đất TMDV của dự án chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất nên tại chứng thư này chỉ xác định giá đất ở cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở được giao 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.

Chi phí đối với phần diện tích đất ở (diện tích giao đất) được xác định theo khoản 7 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP theo công thức:

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án}}{\text{Diện tích giao đất}} \times \text{Diện tích giao đất}$$

diện tích giao đất

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

Hợp đồng ký kết giữa Sở NNMT và Công ty TNHH Kiểm toán FAC chi nhánh miền Trung ký trước ngày 15/8/2025; Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP và thực hiện ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng tại khoản 11 Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 của Văn phòng UBND thành phố, đơn vị tư vấn thực hiện định giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, như sau:

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:

Căn cứ tổng giao dịch chuyển nhượng đã điều tra khảo sát, đơn vị lựa chọn các thông tin có 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; thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Nghị định 71 “giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%”; căn cứ theo thứ tự ưu tiên được quy tại khoản 3 Điều 4 Nghị định 71; Căn cứ nội dung yêu cầu của HĐTD giá đất cụ thể sử dụng thông tin khảo sát thị trường làm thông tin đầu vào để tính doanh thu dự án chứ không sử dụng giá đất ghi trong Hợp đồng như Luật đất đai 2024 quy định. Theo đó đơn vị tư vấn lựa chọn được 6 thửa đất so sánh, trong 06 thửa đất so sánh thì có 02 thửa đất đã dùng để tính giá đất cụ thể cho đợt giao đất đợt 4 trước đây (gồm 01 thông tin đường 10/3; 01 thông tin đường Lê Cơ) đơn vị tư vấn sử dụng lại để tính cho phương án đợt này (giá khảo sát như giá đã sử dụng trước đây); Đối với 04 thông tin phát sinh mới (gồm 01 thông tin đường 10/3, 01 thông tin đường Tôn Đức Thắng, 02 thông tin đường Phan Chu Trinh) đơn vị Tư vấn căn cứ các dữ kiện trên hợp đồng chuyển nhượng, đơn vị tư vấn 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 thửa đất cụ thể thu thập thông tin được đề so sánh như sau:

- Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số: 115, TBD: 14; diện tích: 172,3m², chiều sâu >25m, trong đó có 9,74m² nằm trong vệt chiều sâu từ 25m-50m; mục đích sử dụng đất: 156m² đất ở đô thị, 16,3m² đất trồng cây hằng năm thuộc HLGT; tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ cấp III, hai tầng, lợp ngói, diện tích xây dựng 74,6m², diện tích sàn 149,2m², năm xây dựng: 2010, chất lượng còn lại khoảng 20%; tiếp giáp đường nhựa Tôn Đức Thắng có độ rộng 16,7m (3m-10,5m-3,2m) có vị trí tại Bảng giá đất hiện hành là Đường Tôn Đức Thắng – Từ cầu Bình An đến giáp đường tránh lũ, thị

trần Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước; cách UBND huyện Tiên Phước khoảng 500m, cách chợ khoảng 1.000m; khu vực hạ tầng, hiện trạng môi trường, an ninh đảm bảo. Giao dịch mua bán ngày 27/4/2022, giá bất động sản chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng, trong đó:

✓ Giá trị nhà = Diện tích sử dụng x Đơn giá nhà x chất lượng còn lại

Đơn giá nhà áp dụng theo theo STT 5, mục I của Phụ lục 1 và STT 2, mục IX, Phụ lục 1 tại QĐ số 3924/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam là (4.320.000 – 178.000) đồng/m².

Chất lượng còn lại được đánh giá theo phương pháp thống kê - kinh nghiệm quy định tại Công văn 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc như sau: Các chi tiết bên ngoài như tường, mái, nền đã cũ; Kết cấu không có vết nứt gãy đáng kể. Đánh giá chất lượng còn lại của nhà là 20%.

✓ Giá trị nhà = 149,2m² x (4.320.000-178.000) đ/m² x 20% = 123.597.280 đồng

✓ Giá trị đất BHK thuộc HLGT không được chuyển mục đích từ đất vườn sang đất ở (đồng) = Diện tích đất HLGT x Giá đất CLN = 16,3m² x 26.000 = 423.800 đồng.

✓ Giá trị thừa đất sau khi đã chiết trừ nhà ở trên đất và trừ giá đất BHK thuộc HLGT không được chuyển mục đích từ đất vườn sang đất ở (đồng) = Giá bất động sản chuyển nhượng - Giá trị nhà - Giá đất CLN thuộc HLGT = 1.300.000.000đ - 124.164.240 - 423.800 = 1.175.411.960 đồng.

Giá đất chuyển nhượng của thừa đất là 1.175.411.960 đồng/156m² = 7.538.326 đồng/m². (Đơn giá BGĐ hiện hành là 3.900.000 đồng/m²)

- Thừa đất so sánh 2: Thừa đất số: 52/1, TĐĐ: 13; diện tích: 94,2m², chiều sâu <25m; mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; tài sản gắn liền với đất: không; tiếp giáp đường nhựa 10/3 có độ rộng Đường có mặt cắt ngang 24m (4m-7m-2m-7m-4m) có vị trí tại Bảng giá đất hiện hành là Đường 10/3 - Từ cầu Bình An 2 đến giáp đường Huỳnh Thúc Kháng, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước; cách UBND huyện Tiên Phước khoảng 300m, cách chợ khoảng 800m; khu vực hạ tầng, hiện trạng môi trường, an ninh đảm bảo. Giao dịch mua bán ngày 21/2/2023, giá bất động sản chuyển nhượng 850.000.000 đồng. Giá đất chuyển nhượng của thừa đất là 9.023.355 đồng/m². (Đơn giá BGĐ hiện hành là 7.920.000 đồng/m²)

- Thừa đất so sánh 3 (Thông tin này đã sử dụng cho phương án đã phê duyệt trước đây): Thừa đất số: Lô 9, TĐĐ: 12; diện tích: 67,5m², chiều sâu <25m; mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; tài sản gắn liền với đất: Nhà 3 tầng, móng trụ, dầm, giằng, trụ BTCT, tường xây 110mm kể cả mặt trước 220mm, tường trát, sơn nước, sàn, mái BTCT, nền gạch men, diện tích sàn 214,5m², chất lượng còn lại khoảng 80%; tiếp giáp đường nhựa 10/3 có độ rộng Đường có mặt cắt ngang 24m (4m-7m-2m-7m-4m) có vị trí tại Bảng giá đất hiện hành là Đường 10/3 - Từ công gần nhà ông Chuẩn đến giáp đường Phan Châu Trinh, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước; cách UBND huyện Tiên Phước khoảng 600m, cách chợ khoảng 300m; khu vực hạ tầng, hiện trạng môi trường, an ninh đảm bảo. Giao dịch mua bán ngày 06/4/2022, giá bất động sản chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.000.000 đồng, giá chuyển nhượng theo khảo sát (đã được UBND tỉnh phê duyệt phương án) là 1.540.000.000 đồng, trong đó:

✓ Giá trị nhà = Diện tích sử dụng x Đơn giá nhà x chất lượng còn lại

Đơn giá nhà áp đơn giá theo theo STT 8, mục I của Phụ lục 1 + đơn giá nhà ở lát gạch men theo STT 4, mục IX của Phụ lục 1 tại Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam là (5.520.000 + 238.000) đồng/m²

Chất lượng còn lại được đánh giá theo phương pháp thống kê - kinh nghiệm quy định tại Công văn 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc như sau: Các chi tiết bên ngoài như tường, mái, nền đã cũ; Kết cấu không có vết nứt gãy đáng kể. Đánh giá chất lượng còn lại của nhà là 80%.

✓ Giá trị nhà = $214,5\text{m}^2 \times (5.520.000 + 238.000) \text{ đ/m}^2 \times 80\% = 988.072.800$ đồng

✓ Giá trị thừa đất sau khi đã chiết trừ nhà ở trên đất = Giá bất động sản chuyển nhượng - Giá trị nhà = $1.540.000.000 - 988.072.800 = 551.927.200$ đồng

Giá đất chuyển nhượng của thừa đất là $551.927.200 \text{ đ}/67,5\text{m}^2 = 8.176.699$ đồng/m². (Đơn giá BGĐ hiện hành là 7.920.000 đồng/m²)

- Thừa đất so sánh 4 (Thông tin này đã sử dụng cho phương án đã phê duyệt trước đây): Thừa đất số: 09, TĐĐ: 14; diện tích: 133m², chiều sâu >25m, trong đó có 11,7m² nằm trong vệt chiều sâu từ 25m-50m; mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; tài sản gắn liền với đất: Nhà trệt, móng, trụ, dầm, giằng BTCT, tường xây 110, kê cả mặt trước 220, mái tôn, nền xi măng, Ô tơ $\geq 3\text{m} - <3,5\text{m}$, diện tích xây dựng 97m², chất lượng còn lại khoảng 60%; tiếp giáp đường nhựa Lê Cơ có độ rộng 5,5m (1m-3,5m-1m) có vị trí tại Bảng giá đất hiện hành là Đường Lê Cơ, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước; cách UBND huyện Tiên Phước khoảng dưới 500m; khu vực hạ tầng, hiện trạng môi trường, an ninh đảm bảo. Giao dịch mua bán ngày 19/9/2022, giá bất động sản chuyển nhượng theo hợp đồng là 430.000.000 đồng; giá chuyển nhượng theo khảo sát (đã được UBND tỉnh phê duyệt phương án) là 690.000.000 đồng, trong đó:

✓ Giá trị nhà = Diện tích sử dụng x Đơn giá nhà x chất lượng còn lại

Đơn giá nhà áp đơn giá theo theo STT 3, mục I của Phụ lục 1 - đơn giá nhà ở lợp tôn kẽm theo STT 5, mục IX của Phụ lục 1 tại Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam là (3.114.000 - 80.000) đồng/m²

Chất lượng còn lại được đánh giá theo phương pháp thống kê - kinh nghiệm quy định tại Công văn 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc như sau: Các chi tiết bên ngoài như tường, mái, nền đã cũ; Kết cấu không có vết nứt gãy đáng kể. Đánh giá chất lượng còn lại của nhà là 60%.

✓ Giá trị nhà = $97,0\text{m}^2 \times (3.114.000 - 80.000) \text{ đ/m}^2 \times 60\% = 176.578.800$ đồng

✓ Giá trị thừa đất sau khi đã chiết trừ nhà ở trên đất = Giá bất động sản chuyển nhượng - Giá trị nhà = $690.000.000 \text{ đ} - 176.578.800 \text{ đ} = 513.421.200$ đồng

Giá đất chuyển nhượng của thừa đất là $513.421.200 \text{ đ}/133\text{m}^2 = 3.860.310$ đồng/m². (Đơn giá BGĐ hiện hành là 2.400.000 đồng/m²)

- Thừa đất so sánh 5: Thừa đất số: 363, TĐĐ: 12; diện tích: 186,7m², chiều sâu >25m, trong đó có 8m² nằm trong vệt chiều sâu từ 25m-50m; mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ cấp IV, trệt, diện tích xây dựng 108m², năm xây dựng 2015, chất lượng còn lại khoảng 50%; tiếp giáp đường bê tông Phan Chu Trinh có độ rộng 23,2m (11,7m-8m-3,5m) có vị trí tại Bảng giá đất hiện hành là Đường Phan Châu Trinh – Từ giáp đất nhà bà Lựu, ông Ánh đến hết đất ông

Tờ, ông Dũng, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước; cách UBND huyện Tiên Phước khoảng 1.200m; khu vực hạ tầng, hiện trạng môi trường, an ninh đảm bảo. Giao dịch mua bán ngày 20/12/2022, giá bất động sản chuyển nhượng theo hợp đồng là 1.100.000.000 đồng, trong đó:

✓ Giá trị nhà = Diện tích sử dụng x Đơn giá nhà x chất lượng còn lại

Đơn giá nhà áp dụng theo theo STT 1, mục I của Phụ lục 1 - đơn giá nhà ở loại tôn kẽm theo STT 5, mục IX của Phụ lục 1 tại Quyết định số 3924/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam là (2.683.000 - 80.000) đồng/m²

Chất lượng còn lại được đánh giá theo phương pháp thống kê - kinh nghiệm quy định tại Công văn 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc như sau: Các chi tiết bên ngoài như tường, mái, nền đã cũ; Kết cấu không có vết nứt gãy đáng kể. Đánh giá chất lượng còn lại của nhà là 50%.

✓ Giá trị nhà = 108m² x (2.683.000 - 80.000) đ/m² x 50% = 140.562.000 đồng

✓ Giá trị thửa đất sau khi đã chiết trừ nhà ở trên đất = Giá bất động sản chuyển nhượng - Giá trị nhà = 1.100.000.000 - 140.562.000 = 959.438.000 đồng.

Giá đất chuyển nhượng của thửa đất là 959.438.000đ/186,7m² = 5.138.929 đồng/m². (Đơn giá BGĐ hiện hành là 3.600.000 đồng/m²).

- Thửa đất so sánh 6: Thửa đất số: Lô 15, TĐĐ: 12; diện tích: 154,8m², chiều sâu <25m; mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; tài sản gắn liền với đất: không; tiếp giáp đường bê tông Phan Chu Trinh có độ rộng 23,2m (11,7m-8m-3,5m) có vị trí tại Bảng giá đất hiện hành là Đường Phan Châu Trinh – Từ giáp đất nhà bà Lựu, ông Ánh đến hết đất ông Tờ, ông Dũng, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước; cách UBND huyện Tiên Phước khoảng 1.200m; khu vực hạ tầng, hiện trạng môi trường, an ninh đảm bảo. Giao dịch mua bán ngày 29/6/2023, giá bất động sản chuyển nhượng theo hợp đồng là 800.000.000 đồng. Giá đất chuyển nhượng của thửa đất là 5.167.959 đồng/m². (Đơn giá BGĐ hiện hành là 3.600.000 đồng/m²)

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 có khác biệt là yếu tố vị trí; yếu tố điều kiện về giao thông (độ rộng đường, kết cấu mặt đường); diện tích, kích thước, hình thể (chiều sâu thửa đất); yếu tố hiện trạng môi trường của đường 11,5m và 10,7m có khu công viên đối diện. Các yếu tố còn lại thì tư vấn đánh giá tương đồng.

Thuyết minh chung các yếu tố điều chỉnh như sau:

- Các yếu tố đánh giá tương đồng, không có khác biệt nên không điều chỉnh (các TĐĐG/các TĐSS = 100%/100%):

(i) Yếu tố điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Theo quy hoạch chi tiết và thiết kế cơ sở của dự án cần định giá và các tuyến đường trên địa bàn thị trấn Tiên Kỳ nơi lấy các TĐSS, thì đều là các khu vực có cấp nước, cấp điện ổn định nên tương đồng nhau.

(ii) Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng: Đối chiếu các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt (mật độ xây dựng tối đa, số tầng cao tối đa) của dự án cần định giá theo Quyết định số 3835/QĐ-UBND ngày 03/12/2014 và của các tuyến đường trên địa bàn thị trấn Tiên Kỳ (nơi lấy các TĐSS) theo Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày

08/7/2011 của UBND tỉnh Quảng Nam, nhận thấy các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên là tương tự nhau nên tư vấn đánh giá tương đồng.

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

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

(i) Yếu tố vị trí, địa điểm: Tư vấn dựa vào khoảng cách giữa thửa đất cần định giá (Khu phố mới Phước An) và các TĐSS đến UBND huyện Tiên Phước và chợ huyện Tiên Phước để đề xuất điều chỉnh yếu tố này với mức tối đa không vượt quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND.

(ii) Yếu tố điều kiện về giao thông (độ rộng đường): Các TĐĐG và các TĐSS đều tiếp giáp 01 mặt đường, tuy nhiên độ rộng đường mà các thửa đất đó tiếp giáp thì có khác nhau ở một số tuyến đường. Theo đó, căn cứ Quy định 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 số 49/2024/QĐ-UBND), tư vấn điều chỉnh 2% đối với chênh lệch 1m lòng đường và 1% đối với chênh lệch 1m lề đường giữa TĐĐG và TĐSS.

(iii) Yếu tố điều kiện về giao thông (kết cấu mặt đường): Các TĐĐG và các TĐSS (tại các tuyến đường: Tôn Đức Thắng, 10/3 và Lê Cơ) đều tiếp giáp với mặt đường nhựa, tuy nhiên các TĐSS tại tuyến đường Phan Châu Trinh tiếp giáp với mặt đường bê tông. Theo đó, căn cứ Quy định 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 số 49/2024/QĐ-UBND), tư vấn điều chỉnh 5% đối với chênh lệch về kết cấu mặt đường nhựa và bê tông giữa TĐĐG và TĐSS.

(iv) Yếu tố diện tích, kích thước, hình thể: Các TĐĐG có chiều sâu <25m, đối với các TĐSS có chiều sâu từ 25m đến dưới 50m, Tư vấn áp dụng hệ số đối với những thửa đất có vị trí đặc biệt theo Quy định 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, điều chỉnh tỷ lệ so sánh của thửa đất có chiều sâu từ 25m đến 50m được xác định như sau:

$$TLSS = ((S_{cs} * 70\%) + (S - S_{cs}))/S$$

Trong đó:

S là tổng diện tích của thửa đất

S_{cs} là phần diện tích của thửa đất nằm trong phạm vi chiều sâu từ 25m đến 50m

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

Kết quả giá đất tính doanh thu cụ thể cho từng tuyến đường cần định giá như sau:

a. Đối với các thửa đất ở đường 10/3 thuộc dự án Khu phố mới Phước An

Căn cứ vào đặc điểm của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn lựa chọn sử dụng thửa đất so sánh số 1, 2 và 3 và đề xuất điều chỉnh đối với 03 yếu tố: Yếu tố Vị trí, địa điểm; yếu tố Giao thông – Mặt cắt đường và yếu tố diện tích,

Kích thước hình thể - Chiều sâu thửa đất, cụ thể:

*** Yếu tố Vị trí, địa điểm:**

- Thửa đất cần định giá là đất ở mặt tiền đường 10/3 thuộc dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, là tuyến đường chính của huyện, cách UBND huyện khoảng 200m, cách chợ khoảng 500m dân cư sinh sống tập trung ổn định, khu vực buôn bán kinh doanh sầm uất.

- Thửa đất so sánh 1 là đất ở mặt tiền đường Tôn Đức Thắng - Đoạn từ cầu Bình An đến giáp đường tránh lũ, thị trấn Tiên Kỳ, là tuyến đường chính của huyện, cách UBND huyện khoảng 500m, cách chợ khoảng 1.000m, dân cư sinh sống tập trung ổn định, kém thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá 20%.

- Thửa đất so sánh 2 là đất ở mặt tiền đường 10/3 - Từ cầu Bình An 2 đến giáp đường Huỳnh Thúc Kháng, thị trấn Tiên Kỳ, là tuyến đường chính của huyện, cách UBND huyện khoảng 300m, cách chợ khoảng 800m dân cư sinh sống tập trung ổn định, khu vực buôn bán kinh doanh sầm uất, kém thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá 10%.

- Thửa đất so sánh 3 là đất ở mặt tiền đường 10/3 - Từ cầu Bình An 2 đến giáp đường Huỳnh Thúc Kháng, thị trấn Tiên Kỳ, là tuyến đường chính của huyện, cách UBND huyện khoảng 600m, cách chợ khoảng 300m dân cư sinh sống tập trung ổn định, khu vực buôn bán kinh doanh sầm uất, kém thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá 10%.

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 100%/80%/90%/90% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 25%/11,11%/11,11%.

***Yếu tố Giao thông – Mặt cắt đường:**

Áp dụng theo điểm b, điều 5, Quyết định 49/2024/QĐ-UBND theo nguyên tắc độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất thì áp dụng tỷ lệ điều chỉnh 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, nếu có dải phân cách thì mức độ chênh lệch tối đa cho dải phân cách là 5%.

- Thửa đất cần định giá là đất ở mặt tiền đường 10/3 rộng 24m (4m-7m-2m-7m-4m) tương đồng với thửa đất so sánh 2, 3

- Thửa đất so sánh 1 là đất ở mặt tiền đường Tôn Đức Thắng rộng 16,7m (3m-10,5m-3,2m) kém thuận lợi hơn thửa đất cần định giá 6,8%

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 100%/93,2%/100%/100% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 7,3%/0%/0%.

***Yếu tố Diện tích, kích thước hình thể - Chiều sâu thửa đất**

- Thửa đất so sánh số 2, 3 có chiều sâu <25m tương đồng với thửa đất cần định giá.

- Thửa đất so sánh 1 có chiều sâu >25m, cụ thể có 9,74m² nằm trong vệt chiều sâu 25-50m

Tỷ lệ so sánh của thửa đất có chiều sâu từ 25m đến 50m được xác định như sau:

$$TLSS = ((S_{cs} * 70\%) + (S - S_{cs}))/S$$

Trong đó:

S là tổng diện tích của thửa đất

S_{cs} là phần diện tích của thửa đất nằm trong phạm vi chiều sâu từ 25m đến 50m

Căn cứ nội dung nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh của các thửa đất so sánh lần lượt như sau:

$$TSDG = TĐSS 2 = TĐSS 3 = 100\%$$

$$TĐSS 1 = (9,74 * 70\% + (172,3 - 9,74) * 100\%) / 172,3 = 98,3\%$$

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 100%/98,3%/100%/100% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 1,73%/0%/0%.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất còn lại đơn vị tư vấn nhận định chi tiết tại các phụ lục kèm theo và đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS là: 100%/100% - tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh TSDG/TĐSS là: 0%.

b. Đối với các thửa đất ở đường có độ rộng 24m thuộc dự án Khu phố mới Phước An

Căn cứ vào đặc điểm của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn lựa chọn sử dụng thửa đất so sánh số 1, 2 và 3 và đề xuất điều chỉnh đối với 03 yếu tố: Yếu tố Vị trí, địa điểm; yếu tố Giao thông – Mặt cắt đường và yếu tố Diện tích, kích thước hình thể - Chiều sâu thửa đất, cụ thể:

*** Yếu tố Vị trí, địa điểm:**

- Thửa đất cần định giá là đất ở mặt tiền đường 24m (4m-5,5m-5m-5,5m-4m) là tuyến nội bộ thuộc dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, kết nối với đường Huỳnh Thúc Kháng (đường lớn tại thị trấn) cách UBND huyện khoảng 500m, cách chợ khoảng 1.000m

- Thửa đất so sánh 1 là đất ở mặt tiền đường Tôn Đức Thắng - Đoạn từ cầu Bình An đến giáp đường tránh lũ, thị trấn Tiên Kỳ, là tuyến đường chính của huyện, cách UBND huyện khoảng 500m, cách chợ khoảng 1.000m, dân cư sinh sống tập trung ổn định, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá 5%.

- Thửa đất so sánh 2 là đất ở mặt tiền đường 10/3 - Từ cầu Bình An 2 đến giáp đường Huỳnh Thúc Kháng, thị trấn Tiên Kỳ, là tuyến đường chính của huyện, cách UBND huyện khoảng 300m, cách chợ khoảng 800m dân cư sinh sống tập trung ổn định, khu vực buôn bán kinh doanh sầm uất, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá 15%.

- Thửa đất so sánh 3 là đất ở mặt tiền đường 10/3 - Từ cầu Bình An 2 đến giáp đường Huỳnh Thúc Kháng, thị trấn Tiên Kỳ, là tuyến đường chính của huyện, cách UBND huyện khoảng 600m, cách chợ khoảng 300m dân cư sinh sống tập trung ổn định, khu vực buôn bán kinh doanh sầm uất, thuận lợi hơn so với thửa đất cần định giá 15%.

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 100%/105%/115%/115% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: -4,76%/-13,04%/-13,04%.

***Yếu tố Giao thông – Độ rộng đường:**

Áp dụng theo điểm b, điều 5, Quyết định 49/2024/QĐ-UBND theo nguyên tắc độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất thì áp dụng tỷ lệ điều chỉnh 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, nếu có dải phân cách thì mức độ chênh lệch tối đa cho dải phân cách là 5%.

- Thừa đất cần định giá là đất ở mặt tiền đường rộng 24m (4m-5,5m-5m-5,5m-4m).

- Thừa đất so sánh 1 là đất ở mặt tiền đường Tôn Đức Thắng rộng 16,7m (3m-10,5m-3,2m) kém thuận lợi hơn thừa đất cần định giá 0,8%.

- Thừa đất so sánh 2 và 3 là đất ở mặt tiền đường 10/3 rộng 24m (4m-7m-2m-7m-4m) thuận lợi hơn thừa đất cần định giá 6%.

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 100%/99,2%/106%/106% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 0,81%/-5,66%/-5,66%.

***Yếu tố Diện tích, kích thước hình thể - Chiều sâu thừa đất**

- Thừa đất so sánh số 2, 3 có chiều sâu <25m tương đồng với thừa đất cần định giá.

- Thừa đất so sánh 1 có chiều sâu >25m, cụ thể có 9,74m² nằm trong vệt chiều sâu 25-50m

Tỷ lệ so sánh của thừa đất có chiều sâu từ 25m đến 50m được xác định như sau:

$$TLSS = ((S_{cs} * 70\%) + (S - S_{cs}))/S$$

Trong đó:

S là tổng diện tích của thừa đất

S_{cs} là phần diện tích của thừa đất nằm trong phạm vi chiều sâu từ 25m đến 50m

Căn cứ nội dung nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh của các thừa đất so sánh lần lượt như sau:

$$TSDG = TĐSS 2 = TĐSS 3 = 100\%$$

$$TĐSS 1 = (9,74 * 70\% + (172,3 - 9,74) * 100\%) / 172,3 = 98,3\%$$

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 100%/98,3%/100%/100% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS1/TĐSS2/TĐSS3: 1,73%/0%/0%.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất còn lại đơn vị tư vấn nhận định chi tiết tại các phụ lục kèm theo và đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS là: 100%/100% - tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh TSDG/TĐSS là: 0%.

c. Đối với các thừa đất ở đường có độ rộng 13,5m, 11,5m, 5m, 10,7m, 13m thuộc dự án Khu phố mới Phước An

Căn cứ vào đặc điểm của thừa đất cần định giá và các thừa đất so sánh, đơn vị tư vấn lựa chọn sử dụng thừa đất so sánh 4, 5 và 6 và đề xuất điều chỉnh đối với 04 yếu tố gồm: Yếu tố Vị trí, địa điểm; yếu tố Giao thông – Độ rộng đường và Loại đường; yếu tố Kích thước hình thể - Chiều sâu thừa đất và yếu tố Hiện trạng môi trường, an ninh; cụ thể:

*** Yếu tố Vị trí, địa điểm:**

- Thừa đất cần định giá là đất ở mặt tiền các tuyến nội bộ dự án Khu phố mới Phước An cách UBND huyện khoảng dưới 500m tương đồng với thừa đất so sánh 4 ở đường Lê Cơ cách cũng UBND huyện khoảng dưới 500m

- Thừa đất so sánh 5 và 6 là đất ở đường Phan Châu Trinh - Từ giáp đất bà Lựu, ông Ánh đến giáp đất ông Tờ, ông Dũng, cách UBND huyện khoảng 1.200m, dân cư sinh sống ổn định, kém thuận lợi hơn thừa đất cần định giá 5%.

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 100%/100%/95%/95% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 0%/5,26%/5,26%.

*** Yếu tố Giao thông:**

- Về Độ rộng đường:

Áp dụng theo điểm b, điều 5, Quyết định 49/2024/QĐ-UBND theo nguyên tắc độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất thì áp dụng tỷ lệ điều chỉnh 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, nếu có dải phân cách thì mức độ chênh lệch tối đa cho dải phân cách là 5%.

+ Thửa đất so sánh 4 tiếp giáp đường Lê Cơ rộng 5,5m (1m-3,5m-1m). Thửa đất so sánh 5 và 6 tiếp giáp đường Phan Châu Trinh rộng 23,2m (11,7m-8m-3,5m).

+ Đối với các thửa đất cần định giá tiếp giáp đường có độ rộng 13,5m (3m-7,5m-3m): Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 100%/88%/110,2%/110,2% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 13,64%/-9,26%/-9,26%.

+ Đối với các thửa đất cần định giá tiếp giáp đường có độ rộng 11,5m (3m-5,5m-3m): Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 100%/92%/114,2%/1104,2% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 8,7%/-12,43%/-12,43%.

+ Đối với các thửa đất cần định giá tiếp giáp đường có độ rộng 5m (0,75m-3,5m-0,75m): Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 100%/100,5%/122,7%/122,7% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: -0,5%/-18,5%/-18,5%.

+ Đối với các thửa đất cần định giá tiếp giáp đường có độ rộng 10,7m (2m-7,5m-1,2m): Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 100%/90,8%/113%/113% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 10,13%/-11,5%/-11,5%.

+ Đối với các thửa đất cần định giá tiếp giáp đường có độ rộng 13m (2m-7,5m-3,5m): Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 100%/88,5%/110,7%/110,7% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: -12,99%/-9,67%/-9,67%.

- Về Loại đường:

+ Thửa đất cần định giá tiếp giáp đường nhựa tương đồng với thửa đất so sánh 4. Thửa đất so sánh 5 và 6 tiếp giáp đường bê tông kém thuận lợi hơn thửa đất cần định giá 5%.

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 100%/0%/95%/95% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 0%/5,26%/5,26%.

***Yếu tố Diện tích, kích thước hình thể - Chiều sâu thửa đất**

- Thửa đất so sánh số 6 có chiều sâu <25m tương đồng với thửa đất cần định giá.

- Thửa đất so sánh 4, 5 có chiều sâu >25m, cụ thể TĐSS 4 có 11,7m²; TĐSS 5 có 8m² nằm trong vệt chiều sâu 25-50m

Tỷ lệ so sánh của thửa đất có chiều sâu từ 25m đến 50m được xác định như sau:

$$TLSS = ((S_{cs} * 70\%) + (S - S_{cs}))/S$$

Trong đó:

S là tổng diện tích của thửa đất

S_{cs} là phần diện tích của thửa đất nằm trong phạm vi chiều sâu từ 25m đến 50m

Căn cứ nội dung nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh của các thửa đất so sánh lần lượt như sau:

$$TSDG = TĐSS 6 = 100\%$$

$$TĐSS 4 = (11,7 * 70\% + (133 - 11,7) * 100\%) / 133 = 97,36\%$$

$$TĐSS 5 = (8 * 70\% + (186,7 - 8) * 100\%) / 186,7 = 98,71\%$$

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 100%/97,36%/98,71%/100% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 2,71%/1,3%/0%.

*** Yếu tố Hiện trạng môi trường, an ninh:**

- Đối với các thửa đất so sánh không đối diện với công viên đơn vị tư vấn đánh giá tương đồng với các thửa đất cần định giá không đối diện với công viên

- Đối với các thửa đất cần định giá có quy hoạch khu công viên đối diện tạo cảnh quan thông thoáng tại tuyến đường 11,5m và 10,7m, đơn vị tư vấn đánh giá các thửa đất cần định giá có cảnh quan thông thoáng hơn các thửa đất so sánh 5%.

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 100%/95%/95%/95% - tương ứng tỷ lệ điều chỉnh TĐSS4/TĐSS5/TĐSS6: 5,26%/5,26%/5,26%.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất còn lại đơn vị tư vấn nhận định chi tiết tại các phụ lục kèm theo và đề xuất tỷ lệ so sánh TSDG/TĐSS là: 100%/100% - tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh TSDG/TĐSS là: 0%.

(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 1.1 đến 1.8 đính kèm)

Sau khi điều chỉnh theo tỷ lệ nêu trên, đơn vị tư vấn tính toán được giá đất để tính doanh thu của thửa đất ở thuộc dự án Khu phố mới Phước An như sau:

STT	Tuyến đường	Đơn giá đất ở trong vệt chiều sâu 25m (đ/m ²)
1	Đất ở đường có mặt cắt ngang 24m (4m-7m-2m-7m-4m) - Đường 10/3	9.738.044
2	Đất ở đường có mặt cắt 24m (4m-5,5m-5m-5,5m-4m) - trong Khu dân cư	7.117.726
3	Đất ở đường có mặt cắt 13,5m (3m-7,5m-3m)	4.998.701
4	Đất ở đường có mặt cắt 11,5m (3m-5,5m-3m) - trong Khu dân cư	4.825.926
5	Đất ở đường có mặt cắt 11,5m (3m-5,5m-3m) - trước công viên	5.074.474
6	Đất ở đường có mặt cắt 5m (0,75m-3,5m-0,75m)	4.499.223

STT	Tuyến đường	Đơn giá đất ở trong vật chiều sâu 25m (đ/m ²)
7	Đất ở đường có mặt cắt 10,7m (2m-7,5m-1,2m) – trước công viên	5.124.906
8	Đất ở đường có mặt cắt 13m (2m-7,5m-3,5m)	4.976.358

- 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.

- Đối với đất ở các lô đất có chiều sâu thừa đất từ 25m đến 50m thì đơn giá được xác định như sau: Đơn giá tính doanh thu * tỷ lệ so sánh chiều sâu thừa đất. (Tỷ lệ so sánh chiều sâu thừa đất cũng được xác định bằng phương pháp: $((S_{cs} * 70\%) + (S - S_{cs}))/S$)

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:

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh: 135.597.357.421 đồng (Chi tiết tại phụ lục 02.1 đính kèm)

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh: 133.088.599.832 đồng. (Chi tiết tại phụ lục 02.2 đính kèm)

9.1.3. Mức biến động của giá chuyển nhượng:

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	2020/2019	2021/2020	2022/2021	Trung bình
CPI	100,75%	103,94%	111,13%	105,18%

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 tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam (Quyết định 49):

“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 2229/UBND-KTN ngày 27/5/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, huyện Tiên Phước và bản cam kết của Chủ đầu tư thì thời gian hoàn thành dự án và đưa vào hoạt động 06/2017, tuy nhiên dự án đến nay đã trải qua nhiều lần gia hạn tiến độ, gây khó khăn trong việc xác định thời điểm bắt đầu bán hàng và thời gian bán hàng. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm của Quyết định 49 để đề xuất giá cụ thể.

Căn cứ quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam (Quyết định 49): Dự án Khu phố mới Phước An, thị trấn Tiên Kỳ, huyện Tiên Phước có tổng diện tích 68.854,1m² tương ứng khoảng 6,9ha nằm trong quy mô dự án dưới 20ha, vậy:

Thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng, tỷ lệ bán hàng là 24 tháng (2 năm) tính từ năm thứ 2 kể từ ngày được Nhà nước giao đất. Tỷ lệ bán hàng qua các năm sẽ là:

- Năm thứ nhất: 0%
- Năm thứ hai: 60%
- Năm thứ ba: 40%.

9.1.5. Tỷ lệ chiết khấu:

Căn cứ các Văn bản: số 2388/NHN₀.QNA-KH&QLRR ngày 17/7/2024 của Agribank Chi nhánh tỉnh Quảng Nam; 369/CNQNM-TCTH ngày 16/07/2024 của VietinBank Chi nhánh Quảng Nam; 632/CV-QNA-KT ngày 17/7/2024 của Vietcombank Chi nhánh Quảng Nam và 823/BIDV.QNA-QLNB ngày 24/7/2024 của BIDV Chi nhánh Quảng Nam cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường thì Tỷ lệ chiết khấu – R xác định là:

Thời điểm	Quý III/2022	Quý IV/2022	Quý I/2023	Quý II/2023
Agribank	8,50%	9,36%	9,86%	9,30%
Vietinbank	11,20%	13,00%	13,00%	13,00%
Vietcombank	9,60%	10,60%	10,40%	9,50%
BIDV	7,72%	8,31%	9,00%	9,53%
Trung bình			10,12%	

Căn cứ các nội dung nêu trên, tổng doanh thu phát triển của dự án được ước tính là:

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh: 115.515.258.950 đồng (Chi tiết tại phụ lục 04.1 đính kèm)

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh: **113.378.050.761 đồng** (Chi tiết tại phụ lục 04.2 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 khoản 7 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (Nghị định 71) quy định về giá đất:

“Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là giao đất), có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (sau đây gọi là cho thuê đất) thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất.

Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án}}{\text{Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất}} \times \text{Diện tích giao đất}$$

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án}}{\text{Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất}} \times \text{Diện tích cho thuê đất}$$

Dự án Khu phố mới Phước An có diện tích giao đất, có diện tích cho thuê đất. Đối tượng định giá đất tại Chứng thư này là đất ở thuộc trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, căn cứ quy định nêu trên, đơn vị tư vấn phân bổ Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật (không bao gồm chi phí dự phòng) đối với phần diện tích giao đất là:

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh:

$$\frac{39.905.855.000 \text{ đồng} - 1.900.279.000 \text{ đồng}}{25.502,9\text{m}^2 + 1.343,7 \text{ m}^2} \times 25.502,9\text{m}^2 = 36.103.357.750 \text{ đồng}$$

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh:

$$\frac{39.905.855.000 \text{ đồng} - 1.900.279.000 \text{ đồng}}{25.072,8\text{m}^2 + 1.343,7 \text{ m}^2} \times 25.072,8\text{m}^2 = 36.072.386.801 \text{ đồng}$$

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.”.

Tại Công văn số 2229/UBND-KTN ngày 27/5/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển bất động sản Khu phố mới Phước An, huyện Tiên Phước và bản cam kết của Chủ đầu tư thì thời gian hoàn thành dự án và đưa vào hoạt động 06/2017, tuy nhiên dự án đến nay đã trải qua nhiều lần gia hạn tiến độ. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục đính kèm của Quyết định 49 để đề xuất giá cụ thể

Căn cứ quy định tại Quyết định số 49: Dự án Khu phố mới Phước An có tổng diện tích 68.854,1m² tương ứng khoảng 6,9ha nằm trong quy mô dự án dưới 20ha, 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. Quyết định 49 không quy định tỷ lệ phân bổ chi phí xây dựng cho quy mô dự án dưới 20ha, đồng thời, Đơn vị tư vấn cũng chưa khảo sát được số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính. 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:

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh: 31.280.028.348 đồng (*Chi tiết tại phụ lục 05.1 đính kèm*)

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh: 31.253.195.049 đồng (*Chi tiết tại phụ lục 05.2 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% * Doanh thu phát triển trước thuế GTGT

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh = 1%*115.515.258.950= 1.155.152.589 đồng.

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh = 1%* 113.378.050.761 = 1.133.780.508 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% x (giá trị khu đất + chi phí đầu tư xây dựng phát triển của dự án trước thuế GTGT + chi phí kinh doanh)

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh = 14% (V + 1.155.152.589 + 31.280.028.348)
đồng = 14% x V + 4.540.925.331 đồng

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh = 14% x (V + 1.133.780.508 + 31.253.195.049)
đồng = 14% x V + 4.534.176.578 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

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh

= 31.280.028.348 đồng + 1.155.152.589 đồng + 14% x V + 4.540.925.331 đồng

= 14% x V + 36.976.106.269 đồng

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh

= 31.253.195.049 đồng + 1.133.780.508 đồng + 14% x V + 4.534.176.578 đồng

= 14% x V + 36.921.152.135 đồng

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

Giá trị khu đất = Doanh thu - Tổng chi phí

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh

$V_1 = 115.515.258.950 \text{ đồng} - (14\% \times V + 36.976.106.269 \text{ đồng})$

$V_1 = 68.893.993.580 \text{ đồng}$

(Bằng chữ: Sáu mươi tám tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn, năm trăm tám mươi đồng)

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh

$V_2 = 113.378.050.761 \text{ đồng} - (14\% \times V + 36.921.152.135 \text{ đồng})$

$V_2 = 67.067.454.936 \text{ đồng}$

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

9.4. Đơn giá đất cụ thể của dự án:

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

9.4.1. Đơn giá đất cụ thể của dự án trước điều chỉnh quy hoạch:

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá (Theo quy hoạch trước điều chỉnh)	=	$\frac{68.893.993.580 \text{ đồng}}{25.502,9 \text{ m}^2}$
	=	2.701.418 đồng/m ²

9.4.2. Đơn giá đất cụ thể của dự án sau điều chỉnh quy hoạch:

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá (Theo quy hoạch sau điều chỉnh)	=	$\frac{67.067.454.936 \text{ đồng}}{25.072,8 \text{ m}^2}$
	=	2.674.909 đồng/m ²

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

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Trần Thị Ngọc Huyền
Chứng chỉ định giá đất số 0150124



Trần Hoàng Hạ
Chứng chỉ định giá đất số 0870424