

**BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

*(Kèm theo Chứng thư định giá đất ngày 17 tháng 12 năm 2025)*

**1. Thừa đất, lô đất cần định giá:**

Thừa đất được Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam giao đất để Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thực hiện dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú (giai đoạn 1), phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng.

**2. Mục đích định giá đất:**

Xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất Dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà - Quảng Phú (giai đoạn 1), phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng (Đối với phần diện tích đất được Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam giao lại đất, cho thuê đất tại Quyết định số 235/QĐ-KKTCN ngày 26/12/2023).

**3. Thời điểm định giá đất:**

Ngày 26/12/2023 (Theo Quyết định số 235/QĐ-KKTCN ngày 26/12/2023 của Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam).

**4. Căn cứ định giá đất:**

**4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:**

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc Hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/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 30/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 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;
- Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;





- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 Phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 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 đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam 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;

- Thực hiện Thông báo số 182/TB-VP ngày 22/8/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp giải quyết vướng mắc về giá đất đối với các dự án dở dang trên địa bàn tỉnh Quảng Nam (cũ) và Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 về kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố. Theo đó: Thống nhất đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 1936/SNNMT-KTĐ ngày 22/8/2025 về việc tiếp tục triển khai công tác xác định giá đất cụ thể theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Đồng thời, đơn vị tư vấn có quan điểm thực hiện tại Công văn số 150/CV-STCVN ngày 28/8/2025.

#### **4.2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, lô đất cần định giá:**

- Quyết định số 109/QĐ-KTM ngày 22/5/2017 của Ban Quản Lý Khu kinh tế mở Chu Lai quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Quyết định số 64/QĐ-KKTCN ngày 29/3/2022 của Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Quyết định số 209/QĐ-KKTCN ngày 25/10/2022 của Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Quyết định số 158/QĐ-KKTCN ngày 07/9/2023 của Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Quyết định số 115/QĐ-KKTCN ngày 22/7/2024 của Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.

- Quyết định số 135/QĐ-KTM ngày 23/6/2017 của Ban Quản Lý Khu kinh tế mở Chu Lai về việc giao lại đất, cho thuê đất để Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp





Chu Lai để triển khai thực hiện dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú;

- Quyết định số 235/QĐ-KKTCN ngày 26/12/2023 của Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam về việc giao lại đất, cho thuê đất để Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thực hiện dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú (giai đoạn 1) tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ;

- Quyết định số 173/QĐ-KKTCN ngày 24/8/2022 của Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam phê duyệt Tổng mặt bằng sử dụng đất của dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú; Địa điểm: phường An Phú, thành phố Tam Kỳ;

- Báo cáo số 343/BC-SXD ngày 18/10/2024 của thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam thuộc Sở xây dựng về kết quả xác định chi phí đầu tư xây dựng Dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ;

- Công văn số 246/CCQLĐĐ-TH ngày 27/6/2025 của Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Quảng Nam về việc hoàn trả hồ sơ, yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá STC VIETNAM khảo sát, thu thập thông tin giá đất giao dịch thị trường để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án;

- Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025 của Cục Thống kê thành phố Đà Nẵng V/v phản hồi Công văn số 3162/STC-GCS của Sở Tài chính về việc xác định mức biến động của chỉ số giá;

- Thông báo số 342/TB-HĐTĐGD ngày 03/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng thông báo kết cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 03 năm 2025 về thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà - Quảng Phú (giai đoạn 1), phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng, đối với phần diện tích đất được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam giao lại đất, cho thuê đất tại Quyết định số 235/QĐ-KKTCN ngày 26/12/2023;

- Công văn số 6923/SNNMT-KTĐ ngày 16/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v hoàn thiện phương án giá đất cụ thể của dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà - Quảng Phú (giai đoạn 1), phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng, đối với phần diện tích đất được Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam giao lại đất, cho thuê đất tại Quyết định số 235/QĐ-KKTCN ngày 26/12/2023.

## **5. Các thông tin về các lô đất cần định giá:**

### **5.1. Thửa đất cần định giá:**

Phần diện tích 51.858,85 m<sup>2</sup> được giao, được cho thuê để Công ty TNHH MTV Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Chu Lai thực hiện dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú (giai đoạn 1), phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng tại Quyết định số 235/QĐ-KKTCN ngày 26/12/2023 của Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam.

- Địa điểm: phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng.
- Tổng diện tích: 51.858,85 m<sup>2</sup>, cụ thể như sau:



| TT               | Loại đất                        | Diện tích tại QĐ 235/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 (m <sup>2</sup> ) |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>1</b>         | <b>Đất ở</b>                    | <b>13.939,35</b>                                               |
| -                | Đất ở khai thác                 | 12.189,35                                                      |
| -                | Đất ở tái định cư               | 1.750                                                          |
| <b>2</b>         | <b>Đất TMDV</b>                 | <b>15.515,58</b>                                               |
| <b>3</b>         | <b>Đất công viên – cây xanh</b> | <b>4.174,75</b>                                                |
| <b>4</b>         | <b>Đất giao thông, HTKT</b>     | <b>18.229,17</b>                                               |
| <b>Tổng cộng</b> |                                 | <b>51.858,85</b>                                               |

- Vị trí ranh giới khu đất: Theo bản chỉnh lý Trích lục bản đồ tổng thể công trình đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú do Chi nhánh VPĐK Đất đai Tam Kỳ lập ngày 13/02/2023.

**5.2. Quy hoạch sử dụng đất (Cơ cấu sử dụng đất):** (Quyết định số 173/QĐ-KKTCN ngày 24/8/2022 của Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam).

- Vị trí, ranh giới khu đất:

+ Phía Đông Bắc: một phần giáp với đường Lê Thánh Tông, một phần giáp với khu dân cư hiện hữu

+ Phía Đông Nam: Giáp với Khu dân cư

+ Phía Tây Nam: Giáp với Khu dân cư và đất sản xuất

+ Phía Tây Bắc: Giáp với đường Nguyễn Văn Trỗi

Quy mô diện tích và cơ cấu sử dụng đất:

| STT         | Chức năng                | Diện tích (m <sup>2</sup> ) |
|-------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1           | Đất ở                    | 22.420,53                   |
|             | Đất ở khai thác          | 18.477,00                   |
|             | Đất ở tái định cư        | 3.325,00                    |
|             | Đất ở chỉnh trang        | 618,53                      |
| 2           | Đất thương mại dịch vụ   | 15.515,58                   |
| 3           | Đất công viên – cây xanh | 4.174,75                    |
| 4           | Đất giao thông, HTKT     | 23.368,8                    |
| <b>Tổng</b> |                          | <b>65.479,66</b>            |

**5.3. Các loại đất cần xác định giá:**

- Đất ở tại đô thị
- Đất thương mại dịch vụ



**5.4. Giá đất theo quy định hiện hành:**

| STT | Mặt cắt đường                                      | Đơn giá tại QĐ 39/2022 ngày 20/12/2022 của UBND tỉnh (đ/m <sup>2</sup> ) |
|-----|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|     | <b>Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú</b> |                                                                          |
| 01  | Mặt cắt đường 19,5m                                | 8.092.000<br>(6.800.000 x 1,19)                                          |
| 02  | Mặt cắt đường 16,5m                                | 7.680.000<br>(6.400.000 x 1,2)                                           |

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

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng.

b) Điều kiện về giao thông: Gồm 02 loại mặt cắt đường, cụ thể:

Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m - đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)

Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m - đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

- Cấp nước:

+ Nguồn nước: Từ đường ống D150 chạy dọc đường Nguyễn Văn Trỗi và đường An Hà – Quảng Phú do nhà máy nước Tam Kỳ cung cấp.

+ Mạng lưới cấp nước: Sử dụng ống thép tráng kẽm và ống PVC có đường kính D100, D50.

+ Cấp nước PCCC: Bố trí các trụ nước chữa cháy trên các trục đường tại các ngã ba, ngã tư và phía trước các công trình công cộng, khoảng cách giữa hai trụ từ 120 – 150m.

- Cấp điện:

+ Nguồn điện: Từ đường dây cấp điện trung thế dọc theo đường Nguyễn Văn Trỗi.

- Mạng lưới cấp điện: Gồm tuyến trung thế từ điểm đầu nối trên đường Nguyễn Văn Trỗi đến hai trạm biến áp 250KVA-22/0,4KW nằm trên trục đường phía Nam khu quy hoạch. Từ các trạm BA bố trí các tuyến hạ thế (0,4kV) trên không cấp điện cho các khu chức năng và hệ thống chiếu sáng. Riêng đường dây chiếu sáng đi giữa dải phân cách bố trí ngầm.

- Đèn chiếu sáng sử dụng đèn cao áp Sodium 250W ánh sáng vàng.

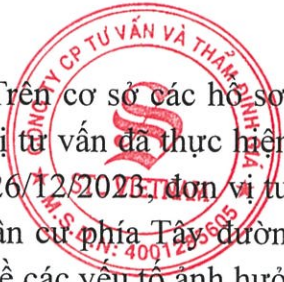
d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Tổng diện tích dự án 65.479,66m<sup>2</sup>, diện tích cho giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1 là 51.858,85 m<sup>2</sup>; Các thửa đất có hình thể vuông vắn.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Đã nêu tại mục 5.2.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Đảm bảo.

**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 khảo sát các thông tin giao dịch thời điểm từ ngày 26/12/2022 đến ngày 26/12/2023, đơn vị tư vấn thu thập được 03 thông tin giao dịch tại Khu dân cư An Phú và khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú với thời điểm định giá đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để làm thông tin so sánh tính toán giá đất của các thửa đất ở trong khu đất cần định giá, từ đó tính doanh thu phát triển của dự án, cụ thể:

+ Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 722 (Lô CL14-13), tờ bản đồ số 28 – Khu dân cư An Phú - Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m - đường nhựa 7,5m - lề 3,5m) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Hiện và bà Lê Thị Siên. Giao dịch mua bán tháng 6 năm 2023, giá bất động sản chuyển nhượng 840.000.000đ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng), đơn giá đất chuyển nhượng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng theo Hóa đơn số 81 ngày 21/4/2023 và số 82 ngày 26/4/2024 là 794.908.362đ, tài sản chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 105 m<sup>2</sup> đất ở. Giá đất ở chuyển nhượng là 7.570.556 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 725 (Lô CL14-16), tờ bản đồ số 28 – Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m - đường nhựa 7,5m - lề 3,5m) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bảo Quốc và bà Nguyễn Thị Tuấn Vũ. Giao dịch mua bán tháng 4 năm 2023, giá bất động sản chuyển nhượng 840.000.000đ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng), đơn giá đất chuyển nhượng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng theo Hóa đơn số 2350 ngày 04/5/2022 và số 85 ngày 26/4/2024 là 794.908.361đ tài sản chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 105 m<sup>2</sup> đất ở. Giá đất ở chuyển nhượng là 7.570.556 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 1093 (Lô 32 Khu A12), tờ bản đồ số 7, – Khu dân cư An Phú - Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m - đường nhựa 7,5m - lề 4,5m) của bà Hoàng Thị Vi Phương và ông Trần Phước Tuấn chuyển nhượng cho ông Trần Phi Lân và bà Lê Thị Kim Huệ. Giao dịch mua bán tháng 7 năm 2023, giá bất động sản chuyển nhượng 1.520.000.000 đ, tài sản chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 154 m<sup>2</sup> đất ở. Giá đất ở chuyển nhượng là 9.870.130 đồng/m<sup>2</sup>.

Các thông tin chuyển nhượng giữa các cá nhân không thuộc trường hợp chịu thuế giá trị gia tăng, do đó đơn vị tư vấn xác định đơn giá chuyển nhượng khảo sát được là đơn giá chuyển nhượng không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Tuy nhiên tại Công văn số 246/CCQLĐĐ-TH ngày 27/6/2025 của Chi cục quản lý đất đai tỉnh Quảng Nam về việc hoàn trả hồ sơ, yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá STC VIETNAM khảo sát, thu thập thông tin giá đất giao dịch thị trường để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án. Theo đó, căn cứ Công văn trên đã trả hồ sơ dự thảo Chứng thư và Báo cáo thuyết minh số: 475/2025/23-DT-BCTM ngày 11/6/2025, HĐĐĐ giá đất cụ thể tỉnh đề nghị:

*Thực hiện thống nhất như tất cả các dự án đã được Hội đồng thông qua (kể cả các Hội đồng trước đây), yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc lại với đơn vị tư vấn phải tiến hành khảo sát, thu thập thông tin giá đất giao dịch phổ biến đảm bảo sát giá thị trường (không sử dụng giá đất ghi trong Hợp đồng để tính doanh thu dự án), để làm cơ sở xác định giá đất tính doanh thu dự án; từ đó xây dựng lại phương án giá đất đảm bảo chặt chẽ, trình Hội đồng xem xét, thẩm định. Yêu cầu này áp dụng thống nhất cho tất cả các dự án, không kể giao đất trước hay sau ngày 01/8/2024” Theo đó Đơn vị tư vấn căn cứ các dữ kiện trên hợp đồng chuyển nhượng và tiến hành khảo sát thông tin bằng phương pháp phỏng vấn người chuyển*



nhượng người nhận chuyển nhượng, một số người chuyển nhượng/người nhận chuyển nhượng đơn vị tư vấn không thể hiện 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.

### 7.1 Kết quả khảo sát giá đất tại khu vực lân cận:

Đơn vị tư vấn đã thực hiện điều tra, khảo sát và thu thập được 03 thông tin giao dịch tại Khu dân cư An Phú và khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú để xác định giá đất cụ thể dự án tại dự án:

| TT | Yếu tố so sánh                          | Thửa đất so sánh số 1                                     | Thửa đất so sánh số 2                                     | Thửa đất so sánh số 3                                                        |
|----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Mục đích sử dụng                        | Đất ở tại đô thị                                          | Đất ở tại đô thị                                          | Đất ở tại đô thị                                                             |
| 2  | Thời hạn sử dụng đất                    | Lâu dài                                                   | Lâu dài                                                   | Lâu dài                                                                      |
| 3  | Vị trí, địa điểm                        | Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ        | Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ        | Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ |
|    |                                         | Thửa đất số 722 (Lô CL14-13), tờ bản đồ số 28             | Thửa đất số 725 (Lô CL14-16), tờ bản đồ số 28             | Thửa đất số 1093 (Lô 32 Khu A12), tờ bản đồ số 7                             |
| 4  | Thời điểm chuyển nhượng                 | Tháng 4 năm 2023                                          | Tháng 4 năm 2023                                          | Tháng 7 năm 2023                                                             |
| 5  | Giao thông                              | Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m - đường nhựa 7,5m - lề 3,5m) | Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m - đường nhựa 7,5m - lề 3,5m) | Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m - đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)                    |
| 6  | Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể |                                                           |                                                           |                                                                              |
|    | - Diện tích (m2)                        | 105,00                                                    | 105,00                                                    | 154,00                                                                       |
|    | - Hình thể                              | Vuông vắn                                                 | Vuông vắn                                                 | Vuông vắn                                                                    |
|    | - Dài                                   | 7                                                         | 7                                                         | 7                                                                            |
|    | - Rộng                                  | 15                                                        | 15                                                        | 22                                                                           |
| 7  | Tài sản gắn liền với đất                | Không có tài sản gắn liền với đất                         | Không có tài sản gắn liền với đất                         | Không có tài sản gắn liền với đất                                            |





|    |                                                                                                                 |                                                                                                             |                                                                                                             |                                                                                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8  | Tính pháp lý về quyền sử dụng đất                                                                               | Có GCNQSDĐ                                                                                                  | Có GCNQSDĐ                                                                                                  | Có GCNQSDĐ                                                                                                                            |
| 9  | Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt                                                                          | (Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam)<br>Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng | (Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam)<br>Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng | (Quyết định số 35/QĐ-KTM ngày 04/03/2025 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai)<br>Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng |
| 10 | Hiện trạng các yếu tố hạ tầng                                                                                   | - Khu vực cấp thoát nước tốt;<br>- Cấp điện ổn định;                                                        | - Khu vực cấp thoát nước tốt;<br>- Cấp điện ổn định;                                                        | - Khu vực cấp thoát nước tốt;<br>- Cấp điện ổn định;                                                                                  |
| 11 | Hiện trạng môi trường, an ninh                                                                                  | Tốt                                                                                                         | Tốt                                                                                                         | Tốt                                                                                                                                   |
| 12 | Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)                                     | 840.000.000                                                                                                 | 840.000.000                                                                                                 | 1.520.000.000                                                                                                                         |
| 13 | Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng không bao gồm thuế giá trị gia tăng (đồng) | 794.908.362                                                                                                 | 794.908.361                                                                                                 | 1.520.000.000                                                                                                                         |
| 14 | Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m <sup>2</sup> )                                                                  | 7.570.556                                                                                                   | 7.570.556                                                                                                   | 9.870.130                                                                                                                             |

## 7.2 Mức tăng giá chuyển nhượng:

Theo điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất:

*“d. Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:*

*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;*





Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;”

Theo Bảng biểu số 204 trang 525 Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm khu vực thành thị (Năm trước = 100 tại Niên giám thống kê năm 2023 do Cục thống kê tỉnh Quảng Nam biên soạn, Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 3 năm 2020, 2021, 2022 được tính toán như sau:

| Năm                      | Chỉ số tiêu dùng<br>(Nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng) |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Năm 2020 so với năm 2019 | 100,75%                                               |
| Năm 2021 so với năm 2020 | 103,94%                                               |
| Năm 2022 so với năm 2021 | 111,13%                                               |
| Năm 2022 so với năm 2019 | 116,37%                                               |
| Bình quân 03 năm         | 105,18%                                               |

Đơn vị tư vấn đề xuất mức tăng giá chuyển nhượng là 5,18%. (Tính toán theo hướng dẫn của Cục thống kê thành phố tại Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025)

**7.3 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:

- Thời điểm định giá tháng 12/2023 (Đối với phần diện tích đất được Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam giao tại Quyết định số 235/QĐ-KKTCN ngày 26/12/2023), như vậy năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý IV/2022 đến quý III/2023, lãi suất thu thập được như sau:

| Ngân Hàng             | Nội dung | Quý I  | Quý II | Quý III | Quý IV | Bình quân 4 Quý | Ghi chú                                  |
|-----------------------|----------|--------|--------|---------|--------|-----------------|------------------------------------------|
| Vietcombank           | Năm 2022 |        |        |         | 10,60% | 9,80%           | Công văn số 632/CV-QNA-KT ngày 17/7/2024 |
|                       | Năm 2023 | 10,40% | 9,50%  | 8,70%   |        |                 |                                          |
| BIDV                  | Năm 2022 |        |        |         | 8,31%  | 9,17%           | Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB            |
|                       | Năm 2023 | 9,00%  | 9,53%  | 9,85%   |        |                 |                                          |
| Agribank              | Năm 2022 |        |        |         | 9,36%  | 9,30%           | Công văn số 2388/NHNo.Qna-KH&QLRR        |
|                       | Năm 2023 | 9,86%  | 9,30%  | 8,66%   |        |                 |                                          |
| Viettinbank           | Năm 2022 |        |        |         | 13,00% | 12,68%          | Công văn số 369/CNQNM-TCTH               |
|                       | Năm 2023 | 13,00% | 13,00% | 11,70%  |        |                 |                                          |
| Bình quân 4 ngân hàng |          |        |        |         |        | 10,24%          |                                          |





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

Theo Khoản 5 Điều 158 Luật đất đai 2024, các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) 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;

đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực lân cận dự án, không thu thập được thông tin chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với loại đất ở có quy mô diện tích tương đương, do đó không sử dụng phương pháp so sánh; phương pháp thu nhập không được sử dụng để định giá đất đối với loại đất ở.

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 thặng dư để xác định giá đất thu tiền của dự án.

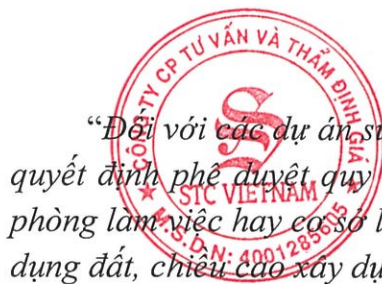
**\*Đối với đất TMDV:**

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

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

Tại điểm d, mục 2, Kết luận số 182/TB-VP ngày 13/8/2025 của Phó Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng Trần Nam Hưng:





“Đối với các dự án sử dụng đất có mục đích sử dụng đất là thương mại, dịch vụ nhưng tại quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết chưa nêu chức năng của công trình (khách sạn, văn phòng làm việc hay cơ sở lưu trú...) và chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng,...)

Thống nhất chủ đầu tư dự án lựa chọn 1 trong 2 phương án:

- Phương án 1: Chủ đầu tư tự đề xuất chức năng công trình và chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, gửi Sở Xây dựng;

- Phương án 2: Chủ đầu tư có văn bản đề nghị cơ quan nhà nước (Sở Xây dựng) xác định chức năng công trình và chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đối với dự án, đính kèm cam kết không khiếu nại, khiếu kiện và chấp hành quyết định của cơ quan quản lý nhà nước (nhà đầu tư gửi đồng thời văn bản cho Sở Nông nghiệp và Môi trường để rà soát quy định có liên quan và có văn bản khẳng định không có bất kỳ phương án nào khác để tính toán nghĩa vụ tài chính cho dự án, trước khi UBND thành phố chấp thuận chỉ tiêu quy hoạch bổ sung để phục vụ tính toán nghĩa vụ tài chính theo quy định). ”

Hiện nay, chủ đầu tư dự án đang triển khai thực hiện các nội dung nêu trên, do đó chưa có đủ cơ sở để xác định nhiều chỉ số, không thể xác định được doanh thu từ khai thác các thửa đất thương mại dịch vụ tại dự án.

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

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

#### **9.1 Các nguyên tắc định giá đất:**

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

#### **9.2 Xác định các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của dự án:**

Đơn vị tư vấn sử dụng các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của dự án theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam 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.

#### **9.3. Ước tính đơn giá chuyển nhượng:**





Trên cơ sở các thông tin cho thuê lại đất thu thập được, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các thửa đất so sánh và các thửa đất ước tính doanh thu, cụ thể:

- Độ rộng đường: Tính theo mức chênh lệch 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%.
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

+ Tài sản căn định giá và tài sản so sánh 3 cùng thuộc Khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú, tại Quyết định số 173/QĐ-KKTCN ngày 24/8/2022 của Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam phê duyệt Tổng mặt bằng sử dụng đất của dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú có tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng, mật độ xây dựng 85%.

+ Tài sản so sánh 1 và tài sản so sánh 2 cùng thuộc khu dân cư An Phú, tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) và ban hành Quy định quản lý xây dựng Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ có tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, mật độ xây dựng từ 80%.

Đơn vị tư vấn nhận thấy các tài sản so sánh và khu dự án có sự chênh lệch rất ít về quy định tầng cao và mật độ xây dựng. Nhận thấy yếu tố này ít ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực dự án do đó đề xuất điều chỉnh 100%/100% đối với yếu tố này.

- Ngoài các yếu tố nêu trên, các thửa đất so sánh và thửa đất căn định giá tương đồng, hầu như không có sự khác biệt, do đó không điều chỉnh.

Trên cơ sở điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa thửa đất căn định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn tính toán giá đất của thửa đất căn định giá như sau:



a. Đường QH rộng 16,5m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 3,5m):

| TT  | Yếu tố so sánh                                                                               | Thửa đất cần định giá                                                        | Thửa đất so sánh số 1                              | Thửa đất so sánh số 2                              | Thửa đất so sánh số 3                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Diện tích                                                                                    |                                                                              | 105,00                                             | 105,00                                             | 154,00                                                                       |
|     | + Diện tích đất ở (m2)                                                                       |                                                                              | 105,00                                             | 105,00                                             | 154,00                                                                       |
|     | + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)                                                       |                                                                              |                                                    |                                                    |                                                                              |
|     | Giá trị đất trồng cây lâu năm                                                                |                                                                              |                                                    |                                                    |                                                                              |
| 2   | Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)                  |                                                                              | 794.908.362                                        | 794.908.361                                        | 1.520.000.000                                                                |
| 3   | Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)                                    |                                                                              |                                                    |                                                    |                                                                              |
| 4   | Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng) |                                                                              | 794.908.362                                        | 794.908.361                                        | 1.520.000.000                                                                |
| 5   | Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)                                                            |                                                                              | 7.570.556                                          | 7.570.556                                          | 9.870.130                                                                    |
| 6   | Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh                                                          |                                                                              |                                                    |                                                    |                                                                              |
| 6.1 | Vị trí                                                                                       | Khu dân cư phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ | Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ | Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ | Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ |
|     | Tỷ lệ                                                                                        | 100%                                                                         | 100%                                               | 100%                                               | 100%                                                                         |

|     |                                                                                                    |                                                                |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                                     |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                                                | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                               |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                                                | 0                                                                                     | 0                                                                                     | 0                                                                                                   |
| 6.2 | Độ rộng đường                                                                                      | Đường QH rộng 16,5m<br>(lề 4,5m -đường nhựa<br>7,5m - lề 4,5m) | Đường QH rộng 14,5m<br>(lề 3,5m -đường nhựa<br>7,5m - lề 3,5m)                        | Đường QH rộng 14,5m<br>(lề 3,5m -đường nhựa<br>7,5m - lề 3,5m)                        | Đường QH rộng 16,5m<br>(lề 4,5m -đường nhựa<br>7,5m - lề 4,5m)                                      |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                                           | 97,5%                                                                                 | 97,5%                                                                                 | 100,0%                                                                                              |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                                                | 2,56%                                                                                 | 2,56%                                                                                 | 0,00%                                                                                               |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                                                | 194.117                                                                               | 194.117                                                                               | 0                                                                                                   |
| 6.3 | Yếu tố Hạ tầng tiện ích                                                                            | Lô thường                                                      | Lô thường                                                                             | Lô thường                                                                             | Lô thường                                                                                           |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                                           | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                                |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                                                | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                               |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                                                | 0                                                                                     | 0                                                                                     | 0                                                                                                   |
| 6.4 | Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng                                                            | Mật độ xây dựng 85%,<br>tối đa 04 tầng                         | Mật độ xây dựng 80%,<br>tối đa 03 tầng: Tương<br>đồng về yếu tố quy<br>hoạch xây dựng | Mật độ xây dựng 80%,<br>tối đa 03 tầng: Tương<br>đồng về yếu tố quy<br>hoạch xây dựng | Mật độ xây dựng 80%,<br>tăng cao trung bình 3,5<br>tầng: Tương đồng về yếu<br>tố quy hoạch xây dựng |
|     | Tỷ lệ                                                                                              | 100%                                                           | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                                |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                                                                                   |                                                                | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                               |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )                                                              |                                                                | 0                                                                                     | 0                                                                                     | 0                                                                                                   |
| 6.5 | Giá đất ước tính của thửa đất<br>căn định giá theo từng thửa<br>đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                | 7.764.673                                                                             | 7.764.673                                                                             | 9.870.130                                                                                           |
|     | Giá đất của thửa đất cần<br>định giá (đồng/m <sup>2</sup> )                                        | 8.466.492                                                      |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                                     |



|  |                                                                                                    |  |       |       |         |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|-------|---------|
|  | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |  | 9,04% | 9,04% | -14,22% |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------|-------|---------|

b. Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m):

| TT | Yếu tố so sánh                                                                               | Thửa đất cần định giá | Thửa đất so sánh số 1 | Thửa đất so sánh số 2 | Thửa đất so sánh số 3 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1  | Diện tích                                                                                    |                       | 105,00                | 105,00                | 154,00                |
|    | + Diện tích đất ở (m2)                                                                       |                       | 105,00                | 105,00                | 154,00                |
|    | + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)                                                       |                       |                       |                       |                       |
|    | Giá trị đất trồng cây lâu năm                                                                |                       |                       |                       |                       |
| 2  | Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)                  |                       | 794.908.362           | 794.908.361           | 1.520.000.000         |
| 3  | Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)                                    |                       |                       |                       |                       |
| 4  | Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng) |                       | 794.908.362           | 794.908.361           | 1.520.000.000         |
| 5  | Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)                                                            |                       | 7.570.556             | 7.570.556             | 9.870.130             |
| 6  | Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh                                                          |                       |                       |                       |                       |

| 6.1 | Vị trí                                     | Khu dân cư phía Tây<br>đường An Hà - Quảng<br>Phủ, phường An Phú,<br>thành phố Tam Kỳ | Khu dân cư An Phú,<br>phường An Phú, thành<br>phố Tam Kỳ                              | Khu dân cư An Phú,<br>phường An Phú, thành<br>phố Tam Kỳ                              | Khu dân cư An Phú,<br>phường An Phú, thành<br>phố Tam Kỳ                              | Khu dân cư phía Tây<br>đường An Hà - Quảng<br>Phủ, phường An Phú,<br>thành phố Tam Kỳ |
|-----|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|     | Tỷ lệ                                      | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                           |                                                                                       | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )      |                                                                                       | 0                                                                                     | 0                                                                                     | 0                                                                                     | 0                                                                                     |
| 6.2 | Độ rộng đường                              | Đường QH rộng 19,5m<br>(lề 4,5m -đường nhựa<br>10,5m - lề 4,5m)                       | Đường QH rộng 14,5m<br>(lề 3,5m -đường nhựa<br>7,5m - lề 3,5m)                        | Đường QH rộng 14,5m<br>(lề 3,5m -đường nhựa<br>7,5m - lề 3,5m)                        | Đường QH rộng 14,5m<br>(lề 3,5m -đường nhựa<br>7,5m - lề 3,5m)                        | Đường QH rộng 16,5m<br>(lề 4,5m -đường nhựa<br>7,5m - lề 4,5m)                        |
|     | Tỷ lệ                                      | 100%                                                                                  | 92,0%                                                                                 | 92,0%                                                                                 | 92,0%                                                                                 | 94,5%                                                                                 |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                           |                                                                                       | 8,70%                                                                                 | 8,70%                                                                                 | 8,70%                                                                                 | 5,82%                                                                                 |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )      |                                                                                       | 658.309                                                                               | 658.309                                                                               | 658.309                                                                               | 574.452                                                                               |
| 6.3 | Yếu tố Hạ tầng tiện ích                    | Lô thường                                                                             | Lô thường                                                                             | Lô thường                                                                             | Lô thường                                                                             | Lô thường                                                                             |
|     | Tỷ lệ                                      | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                           |                                                                                       | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )      |                                                                                       | 0                                                                                     | 0                                                                                     | 0                                                                                     | 0                                                                                     |
| 6.4 | Yếu tố liên quan đến quy<br>hoạch xây dựng | Mật độ xây dựng 85%,<br>tối đa 04 tầng                                                | Mật độ xây dựng 80%,<br>tối đa 03 tầng: Tương<br>đồng về yếu tố quy<br>hoạch xây dựng | Mật độ xây dựng 80%,<br>tối đa 03 tầng: Tương<br>đồng về yếu tố quy<br>hoạch xây dựng | Mật độ xây dựng 80%,<br>tối đa 03 tầng: Tương<br>đồng về yếu tố quy<br>hoạch xây dựng | Mật độ xây dựng 80%,<br>tối đa 03 tầng: Tương<br>đồng về yếu tố quy<br>hoạch xây dựng |
|     | Tỷ lệ                                      | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  | 100%                                                                                  |
|     | Tỷ lệ điều chỉnh                           |                                                                                       | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 | 0,00%                                                                                 |
|     | Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )      |                                                                                       | 0                                                                                     | 0                                                                                     | 0                                                                                     | 0                                                                                     |



|     |                                                                                                    |           |           |           |            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 6.5 | Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )       |           | 8.228.865 | 8.228.865 | 10.444.582 |
|     | Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )                                           | 8.967.437 |           |           |            |
|     | Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh |           | 8,98%     | 8,98%     | -14,14%    |



#### 9.4 Ước tính doanh thu phát triển khu đất:

Do dự án không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển và chi phí phát triển đối với diện tích cần định giá đất đợt này. Vì vậy, theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu và chi phí cho diện tích thuê đất toàn bộ dự án chứ không ước tính cho phần diện tích thuê đất cần định giá đợt này.

a. Doanh thu phát triển chưa được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá ước tính:

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam: “Sổ mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất: Các thửa đất tiếp giáp từ 3 mặt đường trở lên mức độ chênh lệch tối đa 20% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí; các thửa đất tiếp giáp 2 mặt đường mức độ chênh lệch tối đa 10% đối với vị trí ngã ba và tiếp giáp 2 mặt đường nhưng không phải ngã ba và ngã tư; mức độ chênh lệch tối đa 20% đối với vị trí ngã tư so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí”. Đơn vị tư vấn xác định giá đất tại các vị trí ngã ba có đơn giá bằng 110%, vị trí ngã tư bằng 120% so với giá đất tại vị trí chỉ tiếp giáp 1 mặt đường.

Đơn giá và doanh thu ước tính bao gồm thuế GTGT chưa bao gồm mức biến động giá chuyển nhượng như sau:

| Loại đường                                                 | Đơn giá đất ở đề xuất (đ/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m - đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)  | 8.466.492                                 |
| Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m - đường nhựa 10,5m - lề 4,5m) | 8.967.437                                 |

| Ký hiệu lô     | Mặt cắt | Diện tích       | Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> ) | Hệ số ngã ba, ngã tư | Thành tiền (đồng) |
|----------------|---------|-----------------|--------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Khu A21</b> |         | <b>4.971,21</b> |                                |                      |                   |
| 1              | 16,5    | 373,69          | 8.466.492                      | 1,0                  | 3.163.843.395     |
| 2              | 16,5    | 171,50          | 8.466.492                      | 1,0                  | 1.452.003.378     |
| 3              | 16,5    | 171,50          | 8.466.492                      | 1,0                  | 1.452.003.378     |
| 4              | 16,5    | 171,50          | 8.466.492                      | 1,0                  | 1.452.003.378     |
| 5              | 16,5    | 171,50          | 8.466.492                      | 1,0                  | 1.452.003.378     |
| 6              | 16,5    | 171,50          | 8.466.492                      | 1,0                  | 1.452.003.378     |
| 7              | 16,5    | 171,50          | 8.466.492                      | 1,0                  | 1.452.003.378     |
| 8              | 16,5    | 171,50          | 8.466.492                      | 1,0                  | 1.452.003.378     |
| 9              | 16,5    | 171,50          | 8.466.492                      | 1,0                  | 1.452.003.378     |
| 10             | 16,5    | 171,50          | 8.466.492                      | 1,0                  | 1.452.003.378     |
| 11             | 16,5    | 380,93          | 8.466.492                      | 1,1                  | 3.547.654.877     |





|                |      |                 |           |     |               |
|----------------|------|-----------------|-----------|-----|---------------|
| 12             | 19,5 | 380,14          | 8.967.437 | 1,2 | 4.090.657.801 |
| 13             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 14             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 15             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 16             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 17             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 18             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 19             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 20             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 21             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 22             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 23             | 19,5 | 171,50          | 8.967.437 | 1,0 | 1.537.915.446 |
| 24             | 19,5 | 406,45          | 8.967.437 | 1,1 | 4.009.296.246 |
| <b>Khu A15</b> |      | <b>3.614,54</b> |           |     |               |
| 1              | 19,5 | 160,95          | 8.967.437 | 1,0 | 1.443.308.985 |
| 2              | 19,5 | 191,95          | 8.967.437 | 1,0 | 1.721.299.532 |
| 7              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 8              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 9              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 11             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 12             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 13             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 15             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 16             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 17             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 18             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 19             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 20             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 21             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 22             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 23             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 27             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 28             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |



|                |      |                 |           |     |               |
|----------------|------|-----------------|-----------|-----|---------------|
| 29             | 19,5 | 286,64          | 8.967.437 | 1,2 | 3.084.511.370 |
| <b>Khu A16</b> |      | <b>4.225,90</b> |           |     |               |
| 1              | 19,5 | 275,77          | 8.967.437 | 1,2 | 2.967.540.122 |
| 2              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 3              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 4              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 5              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 6              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 7              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 8              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 9              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 10             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 11             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 12             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 13             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 14             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 15             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 16             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 17             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 18             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 19             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 20             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 21             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 22             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 29             | 19,5 | 275,13          | 8.967.437 | 1,2 | 2.960.653.130 |
| <b>Khu A17</b> |      | <b>5.665,35</b> |           |     |               |
| 1              | 19,5 | 296,16          | 8.967.437 | 1,2 | 3.186.955.370 |
| 4              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 5B             | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 5C             | 19,5 | 225,00          | 8.967.437 | 1,0 | 2.017.673.325 |
| 6              | 19,5 | 245,00          | 8.967.437 | 1,0 | 2.197.022.065 |
| 7              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |
| 8              | 19,5 | 175,00          | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475 |





|                  |      |                  |           |     |                        |
|------------------|------|------------------|-----------|-----|------------------------|
| 9                | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 10               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 11               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 12               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 13               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 14               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 15               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 16               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 17               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 18               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 18A              | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 18B              | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 18C              | 19,5 | 245,00           | 8.967.437 | 1,0 | 2.197.022.065          |
| 19               | 19,5 | 225,00           | 8.967.437 | 1,0 | 2.017.673.325          |
| 20               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 21               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 22               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 23               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 24               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 25               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 26               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 27               | 19,5 | 175,00           | 8.967.437 | 1,0 | 1.569.301.475          |
| 28               | 19,5 | 229,19           | 8.967.437 | 1,0 | 2.055.246.886          |
| <b>Tổng cộng</b> |      | <b>18.477,00</b> |           |     | <b>167.942.150.248</b> |

Vậy tổng doanh thu ước tính chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm mức tăng giá bán là 167.942.150.248 đồng.

Do dự án không ước tính được doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án đối với phần diện tích giao đất cần định giá, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu và chi phí cho diện tích đất toàn bộ dự án theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

Dự án Đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú được chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 109/QĐ-KTM ngày 22/5/2017 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai đến ngày 29/3/2022 Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 01 tại Quyết định số 64/QĐ-KKTCN; Ngày 22/7/2024 Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 02 tại Quyết định số 115/QĐ-KKTCN; Dự án Đầu tư hoàn thiện



và kinh doanh Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú trải qua nhiều lần gia hạn tiền độ nên việc xác định thời điểm bán hàng khó khăn và kéo dài nên Đơn vị Tư vấn đề xuất căn cứ quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh 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.

Dự án Đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, có tổng diện tích khoảng 65.479,66m<sup>2</sup> nằm trong quy mô dự án dưới 20ha, vậy:

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

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

| Năm       | Hệ số tăng giá | Tỷ lệ bán hàng | Doanh thu       |
|-----------|----------------|----------------|-----------------|
| Năm thứ 1 | 1              | 0%             | 0               |
| Năm thứ 2 | 1,0518         | 60%            | 105.984.932.178 |
| Năm thứ 3 | 1,1063         | 40%            | 74.317.760.328  |

b. Doanh thu phát triển được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá tháng 12/2023 (Đối với phần diện tích đất được Ban Quản Lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam giao tại Quyết định số 235/QĐ-KKTCN ngày 26/12/2023) ước tính:

$$\frac{0}{(1 + 10,24\%)^1} + \frac{105.984.932.178}{(1 + 10,24\%)^2} + \frac{74.317.760.328}{(1 + 10,24\%)^3} = 142.682.035.757 \text{ đồng}$$

#### 9.4 Ước tính chi phí phát triển khu đất:

##### 9.4.1 Ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng:

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;

Căn cứ Báo cáo số 343/BC-SXD ngày 18/10/2024 của thành viên Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể báo cáo kết quả xác định chi phí đầu tư xây dựng Dự án đầu tư hoàn thiện và kinh doanh Khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ đưa vào phương án xác định giá đất: 22.156.770.000 đồng.





Chi phí nêu trên được sử dụng để đầu tư xây dựng cho toàn dự án, bao gồm cả diện tích đất khai thác (đất ở, đất thương mại dịch vụ) và các loại đất khác như cây xanh, hạ tầng kỹ thuật,... và các hạng mục phụ trợ nhằm phục vụ khai thác, kinh doanh đối với đất ở và đất thương mại dịch vụ. Đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng đối với đất ở và các loại đất khác nhằm phục vụ khai thác, kinh doanh, hình thành doanh thu đối với diện tích đất ở bằng với tỷ lệ diện tích của loại đất ở trên tổng diện tích đất khai thác.

Vậy chi phí xây dựng ước tính nhằm khai thác, kinh doanh đối với đất ở là:

$$22.156.770.000 / (18.477 + 15.515,58) \times 18.477 = 12.043.529.479 \text{ đồng}$$

Với thời gian xây dựng hạ tầng là 24 tháng (02 năm), tiến độ xây dựng được phân bổ như sau:

$$+ \text{Năm thứ nhất: } 50\% \times 12.043.529.479 = 6.021.764.739 \text{ đồng.}$$

$$+ \text{Năm thứ hai: } 50\% \times 12.043.529.479 = 6.021.764.739 \text{ đồng.}$$

Tổng chi phí xây dựng ước tính được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá tháng 12/2023 như sau:

$$\frac{6.021.764.739}{(1 + 10,24\%)^1} + \frac{6.021.764.739}{(1 + 10,24\%)^2} = 10.417.433.171 \text{ đồng}$$

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

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng tại thời điểm giao đất thời điểm tháng 12/2023:

$$1\% \times 142.682.035.757 = 1.426.820.358 \text{ đồng}$$

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

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh tại thời điểm tháng 12/2023:

$$14\% \times (10.417.433.171 + 1.426.820.358 + V) \\ = 0,14V + 1.658.195.494 \text{ đồng}$$

#### **9.5 Xác định giá đất của dự án:**

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

Xác định giá đất của dự án tại thời điểm tháng 12/2023:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = 142.682.035.757 \text{ đồng.}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = 10.417.433.171 + 1.426.820.358 + 0,14V + 1.658.195.494 = 0,14V + 13.502.449.022 \text{ đồng.}$$

$$\text{Giá trị khu đất } V = 142.682.035.757 - (0,14V + 13.502.449.022) \\ = -0,14V + 129.179.586.735 \text{ đồng}$$

$$V = 113.315.426.961 \text{ đồng.}$$

#### **9.6. Kết quả định giá đất:**

Qua phân tích và bằng các biện pháp nghiệp vụ chuyên môn về định giá đất, đơn vị tư vấn tính toán điều chỉnh và đề xuất giá đất ở tính tiền sử dụng đất tại dự án như sau:

- Đối với phần diện tích thời điểm tháng 12/2023 (thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 235/QĐ-KKTCN ngày 26/12/2023):

$$\text{Đơn giá tính tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Giá trị tiền sử dụng đất phải nộp}}{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất}} = \frac{113.315.426.961}{18.477} = 6.132.783 \text{ đồng/m}^2$$

**Người lập báo cáo**



**Nguyễn Quốc Trung**  
(Chứng chỉ định giá đất số 0810424)

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**Phạm Quốc Khanh**  
(Chứng chỉ định giá đất số 07690121)

**CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ  
THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM**



**Lê Cao Thanh**  
(Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1838)