



CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM
STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY

ĐC: 88 Trương Chí Cương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Dự án: Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn (đợt 1).
(tại Quyết định giao đất số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam)

Địa điểm: Phường Điện An, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (cũ)

Nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng.

475/2026/03-CTĐGD

Tháng 02/2026

STC VIETNAM

"Tài chính hiệu quả - Kết quả tối ưu"



CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM
STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY

ĐC: 88 Trương Chí Cường, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com

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

Số: 4/5/2026/03-CTĐGD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 02 năm 2026



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Căn cứ Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Hợp đồng tư vấn số: 39/2025/HĐGD-STCVN ngày 22 tháng 04 năm 2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Nam (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng) với Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá STC VIETNAM.
- Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 39/2025.01/PLHĐ ngày 14/5/2025 và Phụ lục hợp đồng số 39/2025.02/PLHĐ ngày 11/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá STC VIETNAM.

1. Mục đích định giá đất:

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn (đợt 1) - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng. (tại Quyết định giao đất số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

2. Thời điểm định giá đất:

Ngày 30/12/2024 (tại Quyết định giao đất số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam)

3. Cơ sở định giá đất: hình hiệu quả - Kết quả tối ưu

- Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn;
- Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 3/8/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận nhà đầu tư;
- Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 6/2/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần 01);
- Quyết định số 2746/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (lần 02);
- Quyết định số 2438/QĐ-UBND ngày 16/5/2023 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn;



CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM

STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY

ĐC: 88 Trương Chí Cương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com

- Quyết định số 7238/QĐ-UBND ngày 17/10/2023 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn.

- Quyết định số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị Ân Phú để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Giấy phép xây dựng số 69/GPXD-UBND ngày 09/01/2025;

- Báo cáo số 146/BC-SXD ngày 19/5/2025 của HĐTĐGD cụ thể tỉnh về việc Báo cáo kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn.

- Công văn số 7873/SXD-QLN ngày 31/10/2025 của Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng V/v dự toán chi phí đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường An Thắng.

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

- 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;

- Thông báo số 468/TB-VP ngày 19/11/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận cuộc họp giao ban ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;

- Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025 của Thống kê thành phố 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;

- Công văn số 1122/SNNMT-KTĐ ngày 30/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề nghị rà soát, hoàn thiện và ban hành Chứng thư định giá đất dự án Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1 tại các xã Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn và dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn (02 dự án nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng)

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:

4.1 Thửa đất cần định giá:

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn (đợt 1) - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng. (tại Quyết định giao đất số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

- Địa điểm: Phường Điện An, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam – nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng.

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: 11.822,3 m², gồm:

+ Đất nhà ở liền kề: 9.453,0 m²;

+ Đất nhà ở liền kề - xây dựng Shophouse: 2.369,3 m².

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất: 15.008,1 m², gồm:



STC VIETNAM

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM

STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY

ĐC: 88 Trương Chí Cương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com



- + Đất nhà ở xã hội - chung cư: 1.716,8 m²;
- + Đất ở tái định cư: 626,8 m²;
- + Đất cây xanh: 311,8 m²;
- + Đất bãi đỗ xe: 642,2 m²;
- + Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật: 11.710,5 m²

4.2 Quy hoạch sử dụng đất (Cơ cấu sử dụng đất):

Theo Quyết định số 7238/QĐ-UBND ngày 17/10/2023 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn:

- Vị trí, ranh giới khu đất:
- + Phía Bắc : giáp Khu dân cư số 2 Điện An.
- + Phía Nam : giáp khu dân cư hiện hữu.
- + Phía Đông : giáp khu dân cư hiện hữu. 2
- + Phía Tây : giáp đường Lý Thái Tổ (Quốc lộ 1A cũ).
- Quy mô diện tích và cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà ở	O	17.235,92		34,40
	Đất ở khai thác		16.298,79	130	
	Đất nhà ở liền kề	LK	11.251,84	99	
	Đất nhà ở liền kề - xây shophouse	LKX	3.330,18	31	
	Đất nhà ở xã hội - chung cư	XH	1.716,77		
I.2	I.2 Đất ở tái định cư		937,13		
	Đất nhà ở tái định cư 1	TDC1	310,34		
	Đất nhà ở tái định cư 2	TDC2	92,05		
	Đất nhà ở tái định cư 3	TDC3	534,74		
II	Đất chỉnh trang	CT	12.236,11		24,42
III	Đất cây xanh	CX	2.312,88		4,62
IV	Bãi đỗ xe	BX	1.895,85		3,78
V	Giao thông - HTKT		16.419,86		32,78
	Tổng		50.100,62		100,0

4.3 Địa điểm định giá đất:

Địa điểm: Phường Điện An, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng.

4.4 Vị trí, giá đất trong bảng giá đất: (Chưa được quy định trong bảng giá đất)

5. Phương pháp định giá đất:

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.



CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM

STC VIETNAM CONSULTANCY AND VALUATION JOINT STOCK COMPANY

ĐC: 88 Trương Chí Cương, phường Bàn Thạch, thành phố Đà Nẵng
ĐT: 0905. 224 007 * MST: 4001285605 * Email: stc.vietnam.qn@gmail.com

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.

6. Kết quả xác định giá đất:

1	Diện tích tính tiền sử dụng đất	11.822,38 m ²
2	Đơn giá đất	2.610.491 đồng/m ²

Đơn giá đất cụ thể nêu trên áp dụng để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh giao đất tại Quyết định số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam.

THẨM ĐỊNH VIÊN

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


Phạm Quốc Khanh

(Thẻ Thẩm định viên số: XVI25TS.2672)


Lê Cao Thanh

(Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1838)

STC VIETNAM

"Tài chính hiệu quả - Kết quả tối ưu"