

Số: 475/2026/03-BCTM

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 475/2026/03-CTDGD ngày 02 tháng 02 năm 2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

Thừa đất được UBND tỉnh Quảng Nam 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, tỉnh Quảng Nam (đợt 1) - Nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng.

2. 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).

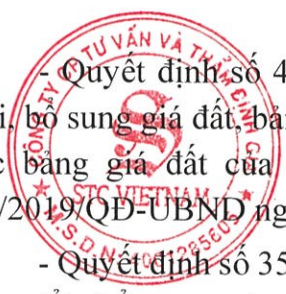
3. Thời điểm định giá đất:

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

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- 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;
- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 6/11/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính Phủ quy định về phát triển quỹ đất;
- Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam;



- 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;

- 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;

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

- 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 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;

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 29/TB-HĐTĐGD ngày 28/01/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng Kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 04 năm 2025 về thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam giao đợt 1 tại Quyết định số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn (nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng);

- 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).

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

5.1. 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.

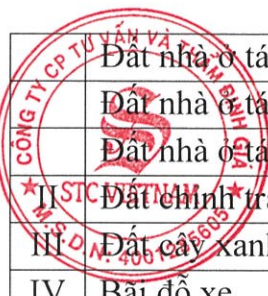
+ Phía Nam : giáp khu dân cư hiện hữu.

+ 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 chính 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

5.2. Thửa đất, khu 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 (cũ) – 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:

+ 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

5.3. Các loại đất cần xác định giá:

- Đất ở tại đô thị

5.4 Giá đất theo quy định hiện hành:

(Chưa được quy định trong bảng giá đất)

5.5 Mật độ xây dựng:

- Đối với chỉ tiêu mật độ xây dựng nhà ở, quản lý theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD. Cụ thể:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa	100	90	70	60	50	40

Đối với các lô đất có diện tích không nằm trong bảng, được phép nội suy giữa hai giá trị gần nhất.

- Tầng cao xây dựng công trình: tối đa 04 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Đất ở liền kề, đất ở tái định cư: Khoảng lùi tầng 1: cách chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch: 1,2m; cách ranh giới phía sau lô đất: 1m (đối với các cụm lô đất có 2 dãy nhà đầu lưng). Đối với các tầng còn lại cho phép đưa ban công ra trùng với chỉ giới đường đỏ; đối với các dãy nhà đầu lưng: phía sau không được phép bố trí ban công; Đất nhà ở xã hội: cách chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch và ranh giới còn lại của lô đất tối thiểu 4 (m).



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

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

Khu dân cư đô thị số 3 – phường Điện An cách Trung tâm hành chính phường An Thắng khoảng 750m, cách chợ khoảng 600m, cách trường học khoảng 500m.

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

*** Giao thông đối ngoại:**

- Giao thông đối ngoại là tuyến đường Lý Thái Tổ (Quốc lộ 1A cũ), và tuyến đường phía bắc thuộc dự án Khu dân cư số 2 Điện An có mặt cắt ngang: 5.0m (lề)+10.5m (mặt)+5.0m (lề)=20.5m.

*** Giao thông đối nội:**

Tuyến giao thông nội bộ trong dự án gồm:

- Tuyến có mặt cắt 1-1: 3,0 m (vía hè)+10,5 m (mặt)+3,0 m (vía hè)=16,50 (m).

- Tuyến có mặt cắt 2-2: 3,0 m (vía hè) + 7,5 m (mặt) + 3,0 m (vía hè)=13,50 (m).

- Tuyến có mặt cắt 3-3: 4,0m (vía hè) + 7,5m (mặt) + 1,5 m (vía hè) =13,0 m.

- Tuyến có mặt cắt 4-4: 4,0 m (vía hè) + 10,5 m (mặt) + 2,0 m (vía hè) = 16,50 m

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

- Cấp nước:

+ Nguồn cấp: Sử dụng nguồn nước thủy cục của hệ thống cấp nước khu vực tại khu dân cư số 2 Điện An.

+ Mạng lưới cấp nước được đầu nối từ đường Quy hoạch vào khu vực theo đường ống cấp nước chính HDPE D110mm. Các tuyến ống phân phối và tuyến nhánh sử dụng ống D63mm.

- Cấp điện:

+ Nguồn điện: Đầu nối vào lưới điện trung thế hiện trạng lân cận dự án, ở khu vực phía Bắc, giáp với dự án Khu dân cư số 2.

+ Mạng lưới: Toàn bộ hệ thống điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng được thiết kế đi nổi

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Khu đất có hình đa giác

d) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có): Đã nêu tại mục 5.5

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: An ninh, môi trường sống tốt

g) Thời hạn sử dụng đất:

+ Đối với đất giao có thu tiền sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày ký Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ)); người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định tại khoản 1 Điều 171 và khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2024.



+ Đối với đất giao không thu tiền sử dụng đất: thời hạn sử dụng đất kể từ ngày ký Quyết định giao đất đến khi kết thúc dự án, chủ đầu tư phải bàn giao cho địa phương để quản lý, sử dụng theo đúng quy định.

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

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

- Dựa vào 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 và mục 6 nêu trên;

- Trên cơ sở khảo sát, thu thập và phân tích các thông tin liên quan đến yếu tố đầu vào phục vụ cho việc lựa chọn phương pháp định giá đất theo quy định hiện hành, nhận thấy rằng trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá, không có giao dịch chuyển nhượng nào liên quan đến các khu đất/thửa đất có quy hoạch tương đồng với Khu dân cư đô thị số 3 phường Điện An. Do đó, phương pháp so sánh không đủ điều kiện để áp dụng trong việc xác định giá đất cụ thể đối với khu đất quy hoạch thực hiện dự án.

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được giá đất chuyển nhượng theo các hợp đồng giao dịch của các thửa đất lẻ tại các tuyến đường trong khu vực lân cận dự án do Chi nhánh Văn phòng ĐKKĐ Điện Bàn cung cấp tại Báo cáo số 113/BC-CNVPĐKKĐ ngày 16/6/2025.

Qua điều tra khảo sát tại các khu dân cư, đô thị lân cận dự án, đơn vị tư vấn nhận thấy Khu dân cư số 2, phường Điện An – nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng có các đặc điểm tương đồng nhất định và vị trí gần khu đất định giá, do đó đơn vị tư vấn lựa chọn khu vực này để làm thông tin so sánh tính toán giá đất.

Để làm cơ sở xác định giá đất tính doanh thu dự án, đơn vị tư vấn đã căn cứ vào các dữ liệu từ hợp đồng chuyển nhượng, tiến hành khảo sát thông tin thực tế bằng phương pháp tham khảo giá tại các khu dân cư, đô thị lân cận dự án, đồng thời đối chiếu với Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh Quảng Nam (cấp ban hành) cũng như các thông tin thu thập về giá đất để xây dựng Bảng giá đất năm 2026 trên địa bàn thành phố. Kết quả cho thấy mức giá khảo sát thu thập được không có sự chênh lệch so với giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và giá được cơ quan thuế xác nhận làm cơ sở so sánh và xác định giá đối với khu đất cần định giá. Về kết quả thu thập thông tin, đơn vị tư vấn điều tra, thu thập và chịu trách nhiệm theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2024

Theo điều tra khảo sát của đơn vị tư vấn tại Chi nhánh Văn phòng ĐKKĐ Điện Bàn và khảo sát thực tế tại khu vực lân cận dự án, giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng tương đồng với giá đất phổ biến tại khu vực lân cận dự án, vì vậy, đơn vị lựa chọn khoảng 03 thông tin tại Khu dân cư số 2, phường Điện An – nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng gần nhất với thời điểm định giá đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để làm thông tin so sánh tính toán giá đất của các thửa đất ở trong khu đất cần định giá, từ đó tính doanh thu phát triển của dự án, cụ thể: 03 thông tin có vị trí nằm tại Đường rộng 16,5m (3m-10,5m-3m), cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra 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 số 2, phường Điện An - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng Thửa đất số 702 (OCL 40-08), tờ bản đồ số 13	Khu dân cư số 2, phường Điện An - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng Thửa đất số 757 (OCL 35-01), tờ bản đồ số 13	Khu dân cư số 2, phường Điện An - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng Thửa đất số 768 (OCL 25-02), tờ bản đồ số 13
4	Thời điểm chuyển nhượng	29/07/2024	14/08/2024	30/09/2024
5	Giao thông	Đường rộng 16,5m (3m- lòng từ 8,3m đến 12,34m-3m) do vòng cung, đề xuất tính theo đường 16,5m (3m-10,5m-3m)	Đường rộng 16,5m (3m-10,5m-3m)	Đường rộng 16,5m (3m-10,5m-3m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m ²)	100,00	100,00	100,00
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
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	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng ≤ 80%	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng ≤ 80%	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng ≤ 80%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
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)	500.000.000	500.000.000	520.000.000

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

Các phương pháp định giá đất theo qui định tại Khoản 5 Điều 158 Luật đất đai 2024 và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất tại Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024 quy định như sau:

a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá. 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.

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng 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. Do đó không sử dụng phương pháp thu nhập.

c) Phương pháp thẳng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án. Do đó đơn vị áp dụng phương pháp thẳng dư để xác định giá đất thu tiền của dự án.

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh. Do đó không sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Căn cứ vào thông tin đã thu thập được, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp thẳng dư để xác định giá đất thu tiền của dự án.

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

Căn cứ khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025 “b) Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập thành một đơn vị hành chính mới cùng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập tiếp tục có hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản quy phạm pháp luật mới;”, do đó đơn vị tư vấn tiếp tục áp dụng Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam làm cơ sở để xác định giá đất cụ thể của dự án.

Căn cứ 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, trong đó có nội dung: “11. Công văn số 1936/SNNMT-KTĐ ngày 22/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường 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.

Thống nhất đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 1936/SNNMT-KTĐ ngày 22/8/2025. Yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường phải triển khai xác định giá đất đảm bảo có kết quả trong năm 2025.”

Dự án đã được đơn vị tư vấn triển khai thực hiện dở dang, do đó đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ để xác định giá đất cụ thể tại dự án.

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 chuyển nhượng 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:

a) Vị trí: Khu đất cần định giá thuộc Khu dân cư đô thị số 03 – phường Điện An (nay là phường An Thắng) và các Tài sản so sánh số 01, 02, 03 thuộc Khu dân cư số 02 – phường Điện An (nay là phường An Thắng) có trục giao thông kết nối liền kề nhau, cùng cách Trung tâm hành chính phường Điện An (cũ) nay là phường An Thắng khoảng 750m, cách chợ khoảng 600m, cách trường học khoảng 500m. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 100%/100% đối với yếu tố này.

b) Điều kiện về giao thông:

- Độ rộng đường: Tính theo mức chênh lệch 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, con lươn tính giảm 2%.

- Số mặt đường tiếp giáp: Các thửa đất tiếp giáp 2 mặt đường mức chênh lệch 10% đối với vị trí ngã ba và 20% đối với vị trí ngã tư.

c) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

+ Khu đất cần định giá thuộc Khu dân cư đô thị số 03 – Phường Điện An (nay là phường An Thắng) tại 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), có tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng, mật độ xây dựng thấp nhất là 69% - cao nhất là 95%. Qua rà soát quy hoạch chi tiết đơn vị tư vấn nhận thấy mật độ xây dựng các lô chủ yếu từ 80% - 90% trừ các lô đất nằm tại các vị trí ngã ba, ngã tư (các thửa đất này có diện tích lớn do nằm ở vị trí tiếp giáp 02 mặt tiền và đã được điều chỉnh ở mục c nêu trên, do đó đơn vị tư vấn đề xuất không điều chỉnh yếu tố mật độ riêng cho các thửa đất này).

+ Tài sản so sánh thuộc Khu dân cư số 02 – phường Điện An (nay là phường An Thắng), tại Quyết định số 1319/QĐ-UBND ngày 21/4/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500), có tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng, mật độ xây dựng $\leq 80\%$.

+ Từ những điểm khác biệt nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 100%/95% đối với yếu tố này.

d) Về diện tích, kích thước thửa đất: Đơn vị nhận thấy sự chênh lệch về kích thước của các thửa đất không có sự khác biệt rõ rệt nên không điều chỉnh yếu tố này.

Ngoài các yếu tố nêu trên, các thửa đất so sánh và thửa đất cần 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 cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn tính toán giá đất của thửa đất cần định giá như sau:

a. Đường QH rộng 16,5m (3m – 10,5m – 3m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra số 3)
1	Diện tích		100,00	100,00	100,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		100,00	100,00	100,00
	+ 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)		500.000.000	500.000.000	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 sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		500.000.000	500.000.000	520.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)		5.000.000	5.000.000	5.200.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư đô thị số 3, Phường Điện An - nay là Phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng	Khu dân cư số 2, phường Điện An - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng	Khu dân cư số 2, phường Điện An - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng	Khu dân cư số 2, phường Điện An - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Độ rộng đường	Đường rộng 16,5m (lòng đường 10,5m - lề 6m)	Đường rộng 16,5m (3m- lòng từ 8,3m đến 12,34m-3m) do vòng	Đường rộng 16,5m (3m-10,5m-3m)	Đường rộng 16,5m (3m-10,5m-3m)

			cung, đề xuất tính theo đường 16,5m			
	Tỷ lệ	100%	100%		100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%		0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0		0	0
6.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	0
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng; Mật độ xây dựng thấp nhất là 69%, cao nhất là 95%	Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng ≤ 80%	Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng ≤ 80%	Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng ≤ 80%	Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng ≤ 80%
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		263.158	263.158	263.158	273.684
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		5.263.158	5.263.158	5.473.684	
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	5.333.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		1,33%	1,33%	-2,57%	



b. Đường QH rộng 13,5m (3m – 7,5m – 3m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra số 3)
1	Diện tích		100,00	100,00	100,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		100,00	100,00	100,00
	+ 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)		500.000.000	500.000.000	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 sau bao gồm chi phí chuyển nhượng đích sử dụng đất (đồng)		500.000.000	500.000.000	520.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)		5.000.000	5.000.000	5.200.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư đô thị số 3, Phường Điện An - nay là phường phước An Thắng, thành phố Đà Nẵng	Khu dân cư số 2, phường Điện An - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng	Khu dân cư số 2, phường Điện An - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng	Khu dân cư số 2, phường Điện An - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Độ rộng đường	Đường rộng 13,5m (lòng đường 7,5m - lề 6m)	Đường rộng 16,5m (3m- lòng từ 8,3m đến 12,34m-3m) do vòng cung, đề xuất tính theo đường 16,5m	Đường rộng 16,5m (3m-10,5m-3m)	Đường rộng 16,5m (3m-10,5m-3m)
	Tỷ lệ	100%	106%	106%	106%



	Tỷ lệ điều chỉnh Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
6.3	Tỷ lệ điều chỉnh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng; Mật độ xây dựng thấp nhất là 69%, cao nhất là 95%	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng ≤ 80%	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng ≤ 80%	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng ≤ 80%
	Tỷ lệ điều chỉnh	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		263.158	263.158	273.684
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		4.980.139	4.980.139	5.179.345
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	5.047.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		1,34%	1,34%	-2,56%

Đơn giá sau khi tính toán sử dụng để ước tính doanh thu như sau:

TT	Loại đường	Đơn giá
1	Đường QH rộng 16,5m (3m – 10,5m – 3m)	5.333.000
2	Đường QH rộng 13,5m (3m – 7,5m – 3m)	5.047.000



9.3.1 Mức biến động 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 2021, 2022, 2023 được tính toán như sau:

Năm	Chỉ số tiêu dùng (Nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng)
Năm 2021 so với năm 2020	103,94%
Năm 2022 so với năm 2021	111,13%
Năm 2023 so với năm 2022	122,26%
Bình quân 03 năm	112,19%

Đơn vị tư vấn đề xuất mức biến động giá chuyển nhượng là 12,19% % (Theo Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025 của Cục Thống kê thành phố Đà Nẵng)

9.3.2 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 12/2024 (tại Quyết định giao đất số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam), như vậy năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý IV/2023 đến quý III/2024, lãi suất thu thập được như sau:



Ngân hàng	Nội dung	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Bình quân	Ghi chú
Vietcombank	Năm 2023				8,00%	7,88%	Công văn số 1029/CV-QNA-KT ngày 05/11/2024
	Năm 2024	7,90%	7,80%	7,80%			
BIDV	Năm 2023				10,07%	9,24%	Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB và CV số 1283/BIDV.QNA-QLNB
	Năm 2024	9,43%	8,88%	8,59%			
Agribank	Năm 2023				8,50%	8,17%	Công văn số 2388/NHNo.Qna-KH&QLRR và Công văn số 4069/NHNo.Qna-KH&QLRR
	Năm 2024	8,50%	8,50%	7,16%			
Viettinbank	Năm 2023				10,5%	10,50%	Công văn số 69/CNNĐN-TCTH ngày 28/01/2026
	Năm 2024	10,5%	10,5%	10,5%			
Bình quân 4 ngân hàng						8,95%	

9.3.3 Ước tính giá bán nhà:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ, việc ước tính tổng doanh thu phát triển trong đó có doanh thu từ bán/cho thuê nhà bằng phương pháp so sánh, được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng theo kết quả thu thập thông tin giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, qua khảo sát thị trường không có thông tin chuyển nhượng, rao bán công trình nhà ở giống với tài sản cần thẩm định giá nên không có cơ sở áp dụng phương pháp so sánh.

Đơn vị tư vấn ước tính giá bán nhà theo chi phí xây dựng tại Báo cáo số 146/BC-SXD ngày 19/5/2025 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, doanh thu mang lại từ việc bán nhà đơn vị tư vấn ước tính đảm bảo không lỗ vốn trong việc đầu tư xây dựng, các chi phí quản lý, quảng cáo, bán hàng (1%) và lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh (14%). Đơn vị tư vấn ước tính đơn giá bán nhà như sau:

Ký hiệu	Diện tích đất	Số căn	Tổng diện tích XD	Diện tích sàn XD	Suất vốn ĐT (trước thuế)	Tỷ trọng áp dụng	HSĐC	Thành tiền chi phí xây dựng nhà trước thuế bao gồm chi phí bán hàng và lợi nhuận DN (đồng) (10) = (4)x(6)x(7)x(8)* 0,14/0,99	Thành tiền chi phí xây dựng nhà trước thuế (đồng) (10) = (4)x(6)x(7)x(8)	Đơn giá bán nhà ước tính (đồng/m ²) (10)= (9) x 1,14 / 0,99 / (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)		(10)	(10)
LKX1-1	163	1	250	250,0	7.477.273	65%	1.032	1.443.929.758	1.253.939.000	5.775.719
LKX1 (02-11)	1.000	10	2.000	200,0	7.477.273	65%	1.032	11.551.434.606	10.031.509.000	5.775.717
LKX2 (1-10)	1.000	10	2.000	200,0	7.477.273	65%	1.032	11.551.434.606	10.031.509.000	5.775.717
LKX2-11	206	1	300	300,0	7.477.273	65%	1.032	1.732.714.788	1.504.726.000	5.775.716
Tổng cộng	2.369,4	22	4.550,0					26.279.513.758	22.821.683.000	



9.3.4 Ước tính doanh thu phát triển:

a. Do dự án có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển, thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam đơn vị tư vấn xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất đợt này (tại Quyết định giao đất số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam).

b. Doanh thu phát triển chưa bao gồm mức tăng giá bán và được chiết khấu về 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: “Số 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:

TT	Loại đường	Đơn giá đề xuất (đồng/m ²)
1	Đường QH rộng 16,5m (3m – 10,5m – 3m)	5.333.000
2	Đường QH rộng 13,5m (3m – 7,5m – 3m)	5.047.000

STT	Block	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Vị trí	Loại đường	MDXD (%)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số vị trí	Giá đất (đồng)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá nhà (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	LK1	Lô số 1	125,36	Ngã tư	16,5	84,93	5.333.000	1,20	802.253.856			802.253.856
2		Lô số 2	121,00		16,5	85,8	5.333.000	1,00	645.293.000			645.293.000
3		Lô số 3	121,00		16,5	85,8	5.333.000	1,00	645.293.000			645.293.000
4	LK2	Lô số 1	134,00		16,5	83,20	5.333.000	1,00	714.622.000			714.622.000
5		Lô số 2	134,00		16,5	83,2	5.333.000	1,00	714.622.000			714.622.000
6		Lô số 3	134,00		16,5	83,2	5.333.000	1,00	714.622.000			714.622.000
7	LK3	Lô số 4	134,00		16,5	83,2	5.333.000	1,00	714.622.000			714.622.000
8		Lô số 1	120,60		16,5	85,88	5.333.000	1,00	643.159.800			643.159.800
9		Lô số 2	120,60		16,5	85,88	5.333.000	1,00	643.159.800			643.159.800
10		Lô số 3	120,60		16,5	85,88	5.333.000	1,00	643.159.800			643.159.800
11		Lô số 4	120,60		16,5	85,88	5.333.000	1,00	643.159.800			643.159.800
12		Lô số 5	191,02		16,5	71,8	5.333.000	1,00	1.018.709.660			1.018.709.660
13	LK4	Lô số 1	174,07	Ngã tư	16,5	75,19	5.333.000	1,20	1.113.978.372			1.113.978.372
14		Lô số 2	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
15		Lô số 3	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
16		Lô số 4	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
17		Lô số 5	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
18		Lô số 6	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
19		Lô số 7	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
20		Lô số 8	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
21		Lô số 9	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
22		Lô số 10	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
23		Lô số 11	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
24		Lô số 1	100,00		16,5	90,00	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
25	LK5	Lô số 2	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
26		Lô số 3	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
27		Lô số 4	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
28		Lô số 5	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
29		Lô số 6	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
30		Lô số 7	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
31		Lô số 8	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
32		Lô số 9	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
33		Lô số 10	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000			533.300.000
34	LK8	Lô số 11	180,01	Ngã ba	16,5	74	5.333.000	1,10	1.055.992.663			1.055.992.663
35		Lô số 1	196,43	Ngã ba	16,5	70,71	5.333.000	1,10	1.152.317.309			1.152.317.309

36	Lô số 2	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
37	Lô số 3	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
38	Lô số 4	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
39	Lô số 5	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
40	Lô số 6	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
41	Lô số 7	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
42	Lô số 8	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
43	Lô số 9	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
44	Lô số 10	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
45	LK9	179,64	Ngã ba	16,5	74,07	5.333.000	1,10	1.053.822.132		1.053.822.132
46	Lô số 2	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
47	Lô số 3	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
48	Lô số 4	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
49	Lô số 5	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
50	Lô số 6	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
51	Lô số 7	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
52	Lô số 8	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
53	Lô số 9	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
54	Lô số 10	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
55	LK10	105,00		13,5	89,00	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
56	Lô số 2	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
57	Lô số 3	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
58	Lô số 4	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
59	Lô số 5	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
60	Lô số 6	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
61	Lô số 7	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
62	Lô số 8	103,51		13,5	89,3	5.047.000	1,00	522.414.970		522.414.970
63	LK11	105,00		13,5	89,00	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
64	Lô số 2	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
65	Lô số 3	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
66	Lô số 4	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
67	Lô số 5	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
68	Lô số 6	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
69	Lô số 7	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
70	Lô số 8	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
71	LK12	144,39	Ngã ba	16,5	81,12	5.333.000	1,10	847.035.057		847.035.057
72	Lô số 2	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
73	Lô số 3	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
74	Lô số 4	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000
75	Lô số 5	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000		529.935.000

76		Lô số 6	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000				529.935.000
77		Lô số 7	105,00		13,5	89	5.047.000	1,00	529.935.000				529.935.000
78	LK13	Lô số 1	173,17	Ngã ba	16,5	75,37	5.333.000	1,10	1.015.867.171				1.015.867.171
79		Lô số 2	105,00		13,5	90	5.047.000	1,00	529.935.000				529.935.000
80		Lô số 3	105,00		13,5	90	5.047.000	1,00	529.935.000				529.935.000
81		Lô số 4	105,00		13,5	90	5.047.000	1,00	529.935.000				529.935.000
82		Lô số 5	105,00		13,5	90	5.047.000	1,00	529.935.000				529.935.000
83		Lô số 6	105,00		13,5	90	5.047.000	1,00	529.935.000				529.935.000
84		Lô số 7	105,00		13,5	90	5.047.000	1,00	529.935.000				529.935.000
85	LKX1	Lô số 1	163,16	Ngã tư	16,5	77,37	5.333.000	1,20	1.044.158.736	250	5.775.719	1.443.929.750	2.488.088.486
86		Lô số 2	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
87		Lô số 3	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
88		Lô số 4	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
89		Lô số 5	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
90		Lô số 6	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
91		Lô số 7	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
92		Lô số 8	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
93		Lô số 9	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
94		Lô số 10	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
95		Lô số 11	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
96	LKX2	Lô số 1	100,00		16,5	90,00	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
97		Lô số 2	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
98		Lô số 3	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
99		Lô số 4	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
100		Lô số 5	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
101		Lô số 6	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
102		Lô số 7	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
103		Lô số 8	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
104		Lô số 9	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
105		Lô số 10	100,00		16,5	90	5.333.000	1,00	533.300.000	200	5.775.717	1.155.143.400	1.688.443.400
106		Lô số 11	206,22	Ngã ba	16,5	69,38	5.333.000	1,10	1.209.748.386	300	5.775.716	1.732.714.800	2.942.463.186
TỔNG CỘNG		106	11.822,38						62.737.086.512			26.279.512.550	89.016.599.062



Bảng tổng hợp doanh thu:

STT	Loại đất	Diện tích	Doanh thu đất	Doanh thu nhà
1	Đất ở Liên kề	11.822,38	62.737.086.512	26.279.512.550
	Tổng cộng	11.822,38	62.737.086.512	26.279.512.550

Thực hiện theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam. Với quy mô dự án khoảng 5,01 ha (dưới 20ha) thời gian bán hàng: trong 24 tháng (02 năm) tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng; Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng); Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: Năm thứ nhất: 0%; Năm thứ hai: 60%; Năm thứ ba: 40%;

- Doanh thu bán đất:

Năm	Hệ số tăng giá	Tỷ lệ bán hàng	Doanh thu (đồng)
Năm thứ 1	1	0%	0
Năm thứ 2	1,1219	60%	42.230.842.415
Năm thứ 3	1,2587	40%	31.586.868.317

- Doanh thu bán nhà:

Năm	Hệ số tăng giá	Tỷ lệ bán hàng	Doanh thu (đồng)
Năm thứ 1	1	0%	0
Năm thứ 2	1,1219	60%	17.689.791.078
Năm thứ 3	1,2587	40%	13.231.208.979

b. Doanh thu phát triển được chiết khấu về thời điểm tháng 12/2024 ước tính:

- Doanh thu phần đất:

$$\frac{0}{(1 + 8,95\%)^1} + \frac{42.230.842.415}{(1 + 8,95\%)^2} + \frac{31.586.868.317}{(1 + 8,95\%)^3} = 60.007.741.767 \text{ đồng}$$

- Doanh thu phần nhà:

$$\frac{0}{(1 + 8,95\%)^1} + \frac{17.689.791.078}{(1 + 8,95\%)^2} + \frac{13.231.208.979}{(1 + 8,95\%)^3} = 25.136.235.846 \text{ đồng}$$

Tổng doanh thu nhà và đất sau khi chiết khấu dòng tiền = **85.143.977.613 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;

Thực hiện 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), dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư đô thị số 3, phường Điện An, thị xã Điện Bàn (nay là phường An Thắng, TP Đà Nẵng) đã được Sở xây dựng tỉnh Quảng Nam (cũ) thẩm định chi phí xây dựng tại Báo cáo số 146/BC-SXD ngày 19/5/2025 và Công văn số 7873/SXD-QLN ngày 31/10/2025 của Sở Xây dựng Thành phố Đà Nẵng, chi phí đầu tư xây dựng trước thuế đối với diện tích đất được

UBND tỉnh Quảng Nam giao đợt 1 tại Quyết định số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của dự án như sau:

TT	Hạng mục chi phí	Chi phí đầu tư xây dựng trước thuế (đồng)
1	Hạ tầng kỹ thuật	26.056.152.000
2	Nhà ở	22.821.683.000
Tổng cộng		48.877.835.000

Chi phí xây dựng nhà ở bao gồm các chi phí quản lý, quảng cáo, bán hàng (1%) và lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh (14%) là:

$$22.821.683.000 \times 1,14 / 0,99 = \mathbf{26.279.513.758 \text{ đồng}}$$

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3968/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Nam ngày 31/12/2021, tiến độ thực hiện dự án như sau:

“ ...

8. Tiến độ thực hiện dự án: dự kiến từ năm 2022 - 2023. Tiến độ chi tiết được xác định sau khi nhà đầu tư được lựa chọn.

... ”

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 311/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Nam điều chỉnh lần thứ 01 ngày 6/2/2024:

“Điều 1:

...

Tiến độ thực hiện dự án tại khoản 8 Điều 1 Quyết định số 3968/QĐ UBND ngày 31/12/2021 và tiến độ xây dựng cơ bản, đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành tại điểm b khoản 2 Điều 2 Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 03/8/2022, như sau: **Đến hết quý IV/2025 hoàn thành xây dựng cơ bản, đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành.**”

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2746/QĐ-UBND của UBND tỉnh Quảng Nam điều chỉnh lần thứ 02 ngày 15/11/2024, tiến độ thực hiện dự án như sau:

“Đến Quý I/2025: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và tiến hành triển khai thi công trên phần diện tích khoảng 2,7 ha; **đến hết Quý III/2025 triển khai thi công hoàn thành;**

Đến Quý II/2025: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và tiến hành triển khai thi công trên phần diện tích còn lại khoảng 1,09 ha (phần diện tích 1,22 ha thuộc dự án là đất chỉnh trang, không thực hiện các thủ tục liên quan). **Đến hết Quý IV/2025: hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động.**”

Căn cứ các nội dung nêu trên, tiến độ thực hiện của dự án có thể kéo dài hơn dự kiến. Với quy mô dự án khoảng 5,01 ha (dưới 20ha), căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam, đơn vị tư vấn đề xuất thời gian xây dựng hạ tầng là 24 tháng (02 năm) và thời gian xây dựng nhà ở là 24 tháng (02 năm), tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể là: Năm thứ nhất 50%; Năm thứ hai 50%. Việc ước tính thời gian xây dựng dự án 02 năm, khi chiết khấu dòng tiền về thời điểm định giá sẽ chỉ tổng chi phí xây dựng thấp hơn so với xác định thời gian xây dựng dự án trong 1 năm, do đó kết quả ước tính giá đất cao hơn, có lợi cho ngân sách hơn.

Vậy chi phí xây dựng hạ tầng ước tính là: **26.056.152.000 đồng**



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

+ Năm thứ nhất: $50\% \times 26.056.152.000 = 13.028.076.000$ đồng.

+ Năm thứ hai: $50\% \times 26.056.152.000 = 13.028.076.000$ đồng.

Tổng chi phí xây dựng ước tính được chiết khấu về thời điểm tháng 12/2024 như sau:

$$\frac{13.028.076.000}{(1 + 8,95\%)^1} + \frac{13.028.076.000}{(1 + 8,95\%)^2} = 22.934.748.186 \text{ đồng}$$

Chi phí xây dựng nhà ở bao gồm các chi phí quản lý, quảng cáo, bán hàng (1%) và lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh (14%) ước tính là: 26.279.513.758 đồng

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

+ Năm thứ nhất: $50\% \times 26.279.513.758 = 13.139.756.879$ đồng.

+ Năm thứ hai: $50\% \times 26.279.513.758 = 13.139.756.879$ đồng.

Tổng chi phí xây dựng ước tính được chiết khấu về thời điểm tháng 12/2024 như sau:

$$\frac{13.139.756.879}{(1 + 8,95\%)^1} + \frac{13.139.756.879}{(1 + 8,95\%)^2} = 23.131.352.261 \text{ đồng}$$

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

Chi phí quảng cáo, bán hàng liên quan đến doanh thu nhà ở đã được ghi nhận tại Mục 9.4.1. Theo đó, chi phí này áp dụng cho phần doanh thu từ đất được tính là:

$$1\% \times 60.007.741.767 = 600.077.418 \text{ đồng}$$

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 liên quan đến doanh thu nhà ở đã được ghi nhận tại Mục 9.4.1. Theo đó, chi phí này áp dụng cho phần doanh thu từ đất được tính là:

$$14\% \times (V + 22.934.748.186 + 600.077.418) \\ = 0,14V + 3.294.875.585 \text{ đồng}$$

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

Tổng doanh thu phát triển = 85.143.977.613 đồng.

Tổng chi phí phát triển = 22.934.748.186 + 23.131.352.261 + 600.077.418 + 0,14V + 3.294.875.585 = 0,14V + 49.961.053.449 đồng

$$\text{Giá trị khu đất } V = 85.143.977.613 - (0,14V + 49.961.053.449) \\ = -0,14V + 35.182.924.164$$

$$V = 30.862.214.179$$

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 tính tiền sử dụng đất tại dự án như sau:

Đối với phần diện tích thời điểm tháng 12/2024 (tại Quyết định giao đất số 3233/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam):

$$\text{Đơn giá tính tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Giá trị tiền sử dụng đất phải nộp}}{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất}} = \frac{30.862.214.179}{11.822,38} = 2.610.491 \text{ đồng/m}^2$$

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO



Võ Trần Quốc Thiện

(Chứng chỉ định giá đất số 0820424)

THẨM ĐỊNH VIÊN



Phạm Quốc Khanh

(Thẻ Thẩm định viên số: XVI25TS.2672)

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



Lê Cao Thanh

(Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1838)