

Số: 475/2026/04-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 475/2026/04-CTĐGD 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 DHTC để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, 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 Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1) - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng. (tại Quyết định giao đất số 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam)

**3. Thời điểm định giá đất:**

Ngày 31/12/2024 (tại Quyết định giao đất số 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 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 3068/QĐ-UBND ngày 25/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Quyết định số 657/QĐ-UBND ngày 25/3/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 01 dự án nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Quyết định số 2903/QĐ-UBND ngày 02/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 02 dự án nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 24/3/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Chấp thuận nhà đầu tư;

- Quyết định số 10312/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) và ban hành quy định quản lý dự án Khu đô thị

Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các xã Điện Thắng Nam và xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn;

Quyết định số 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển DHTC để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Giấy phép xây dựng số 489/GPXD-UBND ngày 28/2/2025;

- Báo cáo số 92/BC-SXD ngày 14/4/2025 của HĐTĐGD cụ thể tỉnh Quảng Nam về việc báo cáo kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Công văn số 290/CV-DHTC ngày 11/06/2025 của Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển DHTC về việc đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư;

- Thông báo số 29/TB-HĐTĐGD ngày 28/01/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng thông báo kết quả cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 04 năm 2025 về thẩm định phương án giá đất cụ thể đối với 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 (nay là Phường An Thắng, TP 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 10312/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) và ban hành quy định quản lý dự án Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các xã Điện Thắng Nam và xã Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn:

- Vị trí, ranh giới khu đất:

+ Phía Bắc: Giáp sân thể thao xã Điện Thắng Nam;

+ Phía Nam: Giáp đất lúa hiện trạng;

+ Phía Đông: Giáp đường bê tông ĐH hiện trạng;

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng.

- Quy mô diện tích và cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất Chính trang</b>	<b>620,2</b>	<b>0,7</b>
<b>II</b>	<b>Đất ở quy hoạch mới</b>	34.689,0	36,7
1	Đất ở chia lô liền kề	33.198,1	35,1
2	Đất tái định cư	1.490,9	1,6
<b>III</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>15.605,4</b>	<b>16,5</b>
1	Đất cộng đồng đơn vị ở quy hoạch mới	9.075,7	9,6
2	Trường học hiện trạng	6.529,7	6,9



<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>2.562,1</b>	<b>2,7</b>
<b>V</b>	<b>Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>41.023,8</b>	<b>43,4</b>
	Đất bãi đỗ xe	1.021,2	1,1
	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác	40.002,6	42,3
	<b>Tổng</b>	<b>94.500,4</b>	<b>100,0</b>

**5.2. Thừa 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 đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1) - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng. (tại Quyết định giao đất số 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam)

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất: 29.697,9 m<sup>2</sup>, gồm:
  - + Đất ở chia lô liền kề (O1–O5; O8–O22): 29.697,9 m<sup>2</sup>.
- Giao đất không có thu tiền sử dụng đất: 52.117,7 m<sup>2</sup>, gồm:
  - + Đất ở tái định cư (TĐC1, TĐC2): 1.490,9 m<sup>2</sup>;
  - + Đất công cộng (CTCC): 9.075,7 m<sup>2</sup>;
  - + Đất cây xanh (CX): 2.562,1 m<sup>2</sup>;
  - + Đất bãi đỗ xe (BX1, BX2): 1.021,2 m<sup>2</sup>;
  - + Đất giao thông – hạ tầng kỹ thuật: 37.967,8 m<sup>2</sup>

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

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

- Đất ở tại đô thị.

**5.4 Giá đất trong bảng giá đất:**

*(Chưa được quy định trong bảng giá đất)*

**5.5 Mật độ xây dựng:**

Công trình nhà ở: ký hiệu O

- Mật độ xây dựng: Theo quy định cụ thể tại các lô đất

<b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b>	≤90	100	200	300	500	≥1.000
<b>Mật độ xây dựng tối đa</b>	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 05 tầng;
- Chiều cao tầng: Chiều cao tầng 1 tối đa +3,9m, trường hợp có tầng lửng tối đa +5,2m. Chiều cao các tầng còn lại tối đa 3,6m; Trường hợp có tầng hầm, chiều cao tầng tối thiểu 2,2m tính đến mặt nền tầng 1.
- Cốt nền tối đa +0,45m so với cốt vỉa hè;
- Chỉ giới xây dựng: Lùi so với đường quy hoạch 1,2m;



## **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 đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1) - nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng, cách Trung tâm hành chính phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 1.300m; Cách trường học khoảng 1.300m;

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

- Đối ngoại: gồm các trục đường

+ Tuyến đường ĐH6;

+ Tuyến đường nhựa hiện trạng liên thôn Thanh Quýt 1 (ĐH15) nằm về phía Bắc, kết nối hệ thống giao thông của khu vực quy hoạch, qua khu vực quy hoạch có lộ giới 20,5m (mặt cắt 1-1);

+ Tuyến đường nhựa hiện trạng liên thôn Thanh Quýt 1 nằm về phía Nam kết nối với hệ thống giao thông của khu vực quy hoạch có lộ giới 13,5m (mặt cắt 3-3).

- Đối nội:

+ Đường 13,5m (3m – 7,5m – 3m)

+ Đường 15m (4m – 7,5m – 3,5m)

+ Đường 15,5m (4m – 7,5m – 4m)

+ Đường 17,5m (4m – 9m – 4m)

+ Đường 20,5m (5m – 10,5m – 5m)

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

- Cấp nước:

+ Nguồn nước lấy trên ống D315 hiện trạng đã thi công trên vỉa hè phía Đông đường ĐH6

+ Công suất tính toán: khoảng 389,63 m<sup>3</sup>/ng.đ

+ Mạng lưới đường ống chính sử dụng ống HDPE có đường kính D110, mạng lưới ống nhánh sử dụng ống HDPE có đường kính D63.

- Cấp điện:

+ Nguồn cấp vị trí 1 từ đường dây trung thế 22kV có sẵn cấp điện cho TBA Điện Thắng 6; vị trí 2 đấu nối với đường dây 22kV từ trạm 110kV Trảng Nhật.

+ Công suất: khoảng 1.402KVA; bố trí 3 trạm biến áp 400kVA tại các khu vực đất cây xanh, công cộng

+ Mạng lưới: toàn bộ hệ thống điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng đều đi ngầm.

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

đ) 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 giao đất có thu tiền sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (Quyết định số 3068/QĐ-UBND ngày 25/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam), 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.

- Đối với giao đất 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 Dự án Khu đô thị Điện Thắng Nam (giai đoạn 1). 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 ĐKĐĐ Điện Bàn cung cấp tại Báo cáo số 95/BC-CNVPĐKĐĐ ngày 5/6/2025. 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

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 đô thị Điện Thắng Trung (KV2) – phường Điện Thắng Trung (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. Đơn vị lựa chọn khoảng 06 thông tin tại Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2) - phường Điện Thắng Trung (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 17,5m (5m-7,5m-5m); 03 thông tin có vị trí nằm tại Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-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 đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Đường 17,5m (5m-7,5m-5m)	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Đường 17,5m (5m-7,5m-5m)	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Đường 17,5m (5m-7,5m-5m)
4	Thời điểm chuyển nhượng	1/8/2024	6/8/2024	5/11/2024
5	Giao thông	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m2)	100,00	112,00	100,90
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình đa giác	Hình đa giác
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 tối đa 80% (Căn cứ theo QĐ số 3494/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt chi tiết xây dựng (1/500))	- Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80% (Căn cứ theo QĐ số 3494/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt chi tiết xây dựng (1/500))	- Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80% (Căn cứ theo QĐ số 3494/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt chi tiết xây dựng (1/500))
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)	700.000.000	950.000.000	825.000.000

TT	Yếu tố so sánh			
	Thửa đất so sánh số 4 (Phiếu điều tra số 4)	Thửa đất so sánh số 5 (Phiếu điều tra số 5)	Thửa đất so sánh số 6 (Phiếu điều tra số 6)	
1	Mục đích sử dụng đất	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 đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)
4	Thời điểm chuyển nhượng	3/10/2024	5/12/2024	9/12/2024
5	Giao thông	Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)	Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)	Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m2)	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	Chi 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 tối đa 80% (Căn cứ theo QĐ số 3494/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt chi tiết xây dựng (1/500))	- Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80% (Căn cứ theo QĐ số 3494/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt chi tiết xây dựng (1/500))	- Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80% (Căn cứ theo QĐ số 3494/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt chi tiết xây dựng (1/500))
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)	600.000.000	600.000.000	600.000.000



## **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 thặng 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 thặng 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 thặng 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 đô thị Điện Thắng Nam (giai đoạn 1), cách Trung tâm hành chính phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 1.300m; Cách trường học khoảng 1.300m, Giao thông chỉ kết nối với các tuyến đường bê tông liên thôn, nằm xa đường Trần Phú và QL1A, (Được thể hiện bằng phụ lục hình ảnh tại nút số 1, 2, 3, 5, 6).

Các tài sản so sánh nằm ở khu vực cách trung tâm hành chính phường An Thắng khoảng 3.200m, cách chợ khoảng 700m, cách trường học khoảng 200m, giao thông được kết nối với đường Trần Phú và Quốc lộ 1A, (Được thể hiện bằng phụ lục hình ảnh tại các nút 1, 1A, 2, 3, 4, 4A), đơn vị tư vấn điều chỉnh 100%/110% 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 khác ảnh hưởng đến giá đất:

- Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm: Các thửa đất nằm giáp công viên cây xanh có hạ tầng tiện ích tốt do đó đơn vị điều chỉnh 5% đối với các vị trí này.

- Các thửa đất gần miếu, đền, nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải: Khu đô thị Điện Thắng Nam (giai đoạn 1) cách khu vực nghĩa trang, nghĩa địa khoảng 70m, các tài sản so sánh nằm tại khu vực không gần nghĩa trang, nghĩa địa, đơn vị tư vấn điều chỉnh 100%/105%.



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

+ Khu đất cần định giá thuộc Khu dân cư đô thị Điện Thắng Nam tại Quyết định số 10312/QĐ-UBND ngày 03/10/2022 của UBND thị xã Điện Bàn về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500), có tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng, mật độ xây dựng thấp nhất là 68% - 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 84% - 95% 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 đô thị Điện Thắng Trung (khu vực 2), tại QĐ số 3494/QĐ-UBND ngày 28/9/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt chi tiết xây dựng (1/500), có tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 80%.

+ Từ những điểm khác biệt nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh 100%/95% đối với 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 20,5m (lề 5m -đường nhựa 10,5m - lề 5m):

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 + Diện tích đất ở (m2) + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2) Giá trị đất trồng cây lâu năm		100,00 100,00	112,00 112,00	100,90 100,90
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		700.000.000	950.000.000	825.000.000
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)		700.000.000	950.000.000	825.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)		7.000.000	8.482.143	8.176.412
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
<b>6.1</b>	<b>Vị trí</b>	Khu đô thị Điện Thắng Nam (giai đoạn 1); Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 1.300m; Cách trường học khoảng 1.300m. Giao thông chỉ kết nối với các tuyến đường bê tông liên thôn, nằm xa đường Trần Phú và QL1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ học khoảng 700m; Cách trường thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-636.364	-771.104	-743.310
<b>6.2</b>	<b>Điều kiện về giao thông</b>				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường QH rộng 20,5m (lề 5m -đường nhựa 10,5m - lề 5m)	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)



	Tỷ lệ	100%		94%	94%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	6,38%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		446.809	541.413	521.899
6.2.2	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 2 mặt đường (ngã tư)	Tiếp giáp 2 mặt đường (ngã tư)
	Tỷ lệ	100%	100%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	-1.413.690	-1.362.735
<b>6.3</b>	<b>Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất</b>				
	Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
6.3.1	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
	Yếu tố khác: gần miếu, đền, nghĩa trang	Cách khu vực nghĩa trang khoảng 70m	Không gần nghĩa trang	Không gần nghĩa trang	Không gần nghĩa trang
6.3.2	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-333.333	-403.912	-389.353
<b>6.5</b>	<b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b>	Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng thấp nhất là 68% - cao nhất là 95%	- Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%	- Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%	- Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		368.421	446.429	430.337
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )		6.845.533	6.881.279	6.633.250
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	6.787.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,86%	-1,37%	2,32%

b. Đường QH rộng 17,5m (lề 4m -đường nhựa 9,5m – lề 4m):

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	112,00	100,90
	+ Diện tích đất ở (m2)		100,00	112,00	100,90
	+ 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 chuyên nhượng (đồng)		700.000.000	950.000.000	825.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyên nhượng sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		700.000.000	950.000.000	825.000.000
5	Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m2)		7.000.000	8.482.143	8.176.412
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
<b>6.1</b>	<b>Vị trí</b>	Khu đô thị Điện Thắng Nam (giai đoạn 1); Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 1.300m; Cách trường học khoảng 1.300m. Giao thông chỉ kết nối với các tuyến đường bê tông liên thôn, nằm xa đường Trần Phú và QL1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC khoảng 3.200m; Cách chợ học khoảng 700m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-636.364	-771.104	-743.310
<b>6.2</b>	<b>Điều kiện về giao thông</b>				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường QH rộng 17,5m (lề 4m -đường nhựa 9,5m - lề 4m)	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)

	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		142.857	173.105	166.866
	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 2 mặt đường (ngã tư)	Tiếp giáp 2 mặt đường (ngã tư)
6.2.2	Tỷ lệ	100%	100%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	-1.413.690	-1.362.735
<b>6.3</b>	<b>Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất</b>				
	Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
6.3.1	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
	Yếu tố khác: gần miếu, đền, nghĩa trang	Cách khu vực nghĩa trang khoảng 70m	Không gần nghĩa trang	Không gần nghĩa trang	Không gần nghĩa trang
6.3.2	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-333.333	-403.912	-389.353
<b>6.4</b>	<b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b>	Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng thấp nhất là 68% - cao nhất là 95%	- Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%	- Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%	- Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		368.421	446.429	430.337
7	Giá đất ước tính của thửa đất căn định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )		6.541.581	6.512.970	6.278.217
	Giá đất của thửa đất căn định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	6.444.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất căn định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1,49%	-1,06%	2,64%

c. Đường QH rộng 17,5m (lề 4m -đường nhựa 9,5m – lề 4m) CX.

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 + Diện tích đất ở (m2) + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2) Giá trị đất trồng cây lâu năm		100,00 100,00	112,00 112,00	100,90 100,90
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)		700.000.000	950.000.000	825.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyên nhượng sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		700.000.000	950.000.000	825.000.000
5	Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m2)		7.000.000	8.482.143	8.176.412
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
<b>6.1</b>	<b>Vị trí</b>	Khu đô thị Điện Thắng Nam (giai đoạn 1); Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 1.300m; Cách trường học khoảng 1.300m. Giao thông chỉ kết nối với các tuyến đường bê tông liên thôn, nằm xa đường Trần Phú và QL1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
<b>6.2</b>	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-636.364	-771.104	-743.310
	<b>Điều kiện về giao thông</b>				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường QH rộng 17,5m (lề 4m -đường nhựa 9,5m - lề 4m) CX	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)	Đường rộng 17,5m (5m-7,5m-5m)

	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		142.857	173.105	166.866
	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 2 mặt đường (ngã tư)	Tiếp giáp 2 mặt đường (ngã tư)
6.2.2	Tỷ lệ	100%	100%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		0	-1.413.690	-1.362.735
<b>6.3</b>	<b>Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất</b>				
	Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Nằm giáp công viên cây xanh	Lô thường	Lô thường	Lô thường
6.3.1	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		368.421	446.429	430.337
	Yếu tố khác: gần miếu, đền, nghĩa trang	Cách khu vực nghĩa trang khoảng 70m	Không gần nghĩa trang	Không gần nghĩa trang	Không gần nghĩa trang
6.3.2	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-333.333	-403.912	-389.353
<b>6.4</b>	<b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b>	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng thấp nhất là 68% - cao nhất là 95%	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		368.421	446.429	430.337
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )		6.910.002	6.959.399	6.708.554
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	6.859.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,74%	-1,44%	2,24%

d. Đường QH rộng 15,5m (lề 4m -đường nhựa 7,5m – lề 4m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 4 (Phiếu điều tra số 4)	Thửa đất so sánh số 5 (Phiếu điều tra số 5)	Thửa đất so sánh số 6 (Phiếu điều tra số 6)
1	Diện tích + Diện tích đất ở (m2) + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2) Giá trị đất trồng cây lâu năm		100,00 100,00	100,00 100,00	100,00 100,00
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)		600.000.000	600.000.000	600.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyên nhượng sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		600.000.000	600.000.000	600.000.000
5	Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m2)		6.000.000	6.000.000	6.000.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
<b>6.1</b>	<b>Vị trí</b>	Khu đô thị Điện Thắng Nam (giai đoạn 1); Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 1.300m; Cách trường học khoảng 1.300m. Giao thông chỉ kết nối với các tuyến đường bê tông liên thôn, nằm xa đường Trần Phú và QL1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
<b>6.2</b>	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-545.455	-545.455	-545.455
	<b>Điều kiện về giao thông</b>				





6.2.1	Độ rộng đường	Đường QH rộng 15,5m (lề 4m -đường nhựa 7,5m - lề 4m)	Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)	Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)	Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
6.3	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		122.449	122.449	122.449
	<b>Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất</b>				
	Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
6.3.1	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
6.3.2	Yếu tố khác: gần miếu, đền, nghĩa trang	Cách khu vực nghĩa trang khoảng 70m	Không gần nghĩa trang	Không gần nghĩa trang	Không gần nghĩa trang
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
6.4	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-285.714	-285.714	-285.714
	<b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b>	Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng thấp nhất là 68% - cao nhất là 95%	- Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%	- Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%	- Đổi với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
7	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		315.789	315.789	315.789
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m <sup>2</sup> )		5.607.070	5.607.070	5.607.070
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	5.607.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,00%	0,00%	0,00%

e. Đường QH rộng 15,5m (lề 4m -đường nhựa 7,5m – lề 4m) CX:



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 4 (Phiếu điều tra số 4)	Thửa đất so sánh số 5 (Phiếu điều tra số 5)	Thửa đất so sánh số 6 (Phiếu điều tra số 6)
1	Diện tích + Diện tích đất ở (m2) + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2) Giá trị đất trồng cây lâu năm		100,00 100,00	100,00 100,00	100,00 100,00
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)		600.000.000	600.000.000	600.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyên nhượng sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		600.000.000	600.000.000	600.000.000
5	Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m2)		6.000.000	6.000.000	6.000.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
<b>6.1</b>	<b>Vị trí</b>	Khu đô thị Điện Thắng Nam (giai đoạn 1); Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 1.300m; Cách trường học khoảng 1.300m. Giao thông chỉ kết nối với các tuyến đường bê tông liên thôn, năm xa đường Trần Phú và QL1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A	Khu dân cư đô thị Điện Thắng Trung (KV2)-Cách TTHC Phường An Thắng khoảng 3.200m; Cách chợ khoảng 700m; Cách trường học khoảng 200m. Giao thông được kết nối với tuyến đường Trần Phú và Quốc lộ 1A
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-545.455	-545.455	-545.455
<b>6.2</b>	<b>Điều kiện về giao thông</b>				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường QH rộng 15,5m (lề 4m - đường nhựa 7,5m - lề 4m) CX	Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)	Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)	Đường rộng 13,5m (3m-7,5m-3m)
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%

	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	122.449	122.449	122.449
<b>6.3</b>	<b>Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất</b>			
	Hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Nằm giáp công viên cây xanh	Lô thường	Lô thường
6.3.1	Tỷ lệ	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		315.789	315.789
	Yếu tố khác: gần miếu, đền, nghĩa trang	Cách khu vực nghĩa trang khoảng 70m	Không gần nghĩa trang	Không gần nghĩa trang
6.3.2	Tỷ lệ	100%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		-285.714	-285.714
<b>6.4</b>	<b>Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng</b>	Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng thấp nhất là 68% - cao nhất là 95%	- Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%	- Đối với đất ở liền kề: Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng; Mật độ xây dựng tối đa 80%
	Tỷ lệ	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )		315.789	315.789
<b>7</b>	<b>Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m<sup>2</sup>)</b>			
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m <sup>2</sup> )	5.923.000	5.922.859	5.922.859
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,00%	0,00%



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

TT	Loại đường	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )
1	Đường QH rộng 20,5m (lề 5m -đường nhựa 10,5m - lề 5m)	6.787.000
2	Đường QH rộng 17,5m (lề 4m -đường nhựa 9,5m - lề 4m)	6.444.000
3	Đường QH rộng 17,5m (lề 4m -đường nhựa 9,5m - lề 4m) CX: tiếp giáp công viên cây xanh	6.859.000
4	Đường QH rộng 15,5m (lề 4m -đường nhựa 7,5m - lề 4m)	5.607.000
5	Đường QH rộng 15,5m (lề 4m -đường nhựa 7,5m - lề 4m) CX: tiếp giáp công viên cây xanh	5.923.000



### 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 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 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%	10,5%	Công văn số 69/CNNĐN-TCTH ngày 28/01/2026
	Năm 2024	10,5%	10,5%	10,5%			
<b>Bình quân 4 ngân hàng</b>						<b>8,95%</b>	

### 9.3.3 Ước tính giá bán nhà:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 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 92/BC-SXD ngày 14/4/2025 của HĐQTĐGD cụ thể tỉnh Quảng Nam về việc Báo cáo kết quả thẩm định chi phí đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1, tại các phường Điện Thắng Nam và Điện Thắng Trung, thị xã Điện Bàn (đợt 1) – nay là phường An Thắng, thành phố Đà Nẵng, 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:

Loại nhà ở	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Số căn	Tổng diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Suất vốn đầu tư (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ trọng áp dụng	HSDC vùng	Thành tiền chi phí xây dựng nhà trước thuế bao gồm chi phí bán hàng và lợi nhuận DN (đồng) (9) = (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 <sup>2</sup> ) (10)= (9) x 1,14 /0,99 / (4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(10)
Liên kề O1	1.800	18	3.600	200.0	7.418.000	65%	1.032	20.627.758.788	17.913.580.000	5.729.933
Liên kề O2	1.367	12	2.505	208,8	7.418.000	65%	1.032	14.353.482.061	12.464.866.000	5.729.933

Liên kết Q4	2.133	20	4.010	200,5	7.418.000	65%	1.032	22.977.031.636	19.953.738.000	5.729.933
Liên kết Q3	662	6	1.290	215,0	7.418.000	65%	1.032	7.391.613.758	6.419.033.000	5.729.933
TC	5.962	56	11.405					65.349.886.242	56.751.217.000	

### 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 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 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 <sup>2</sup> )
1	Đường QH rộng 20,5m (lề 5m -đường nhựa 10,5m - lề 5m)	6.787.000
2	Đường QH rộng 17,5m (lề 4m -đường nhựa 9,5m - lề 4m)	6.444.000
3	Đường QH rộng 17,5m (lề 4m -đường nhựa 9,5m - lề 4m) tiếp giáp công viên cây xanh	6.859.000
4	Đường QH rộng 15,5m (lề 4m -đường nhựa 7,5m - lề 4m)	5.607.000
5	Đường QH rộng 15,5m (lề 4m -đường nhựa 7,5m - lề 4m) tiếp giáp công viên cây xanh	5.923.000

Ký hiệu-mã số	Số lô	Mặt cắt đường	Chiều rộng (m)	Chiều dài (m)	Diện tích lô (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Hệ số vị trí	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất (đồng)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá nhà (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
<b>O1</b>	<b>18</b>				<b>1.800,0</b>								
	1	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	2	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	3	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	4	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	5	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	6	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	7	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	8	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	9	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	10	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	11	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	12	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	13	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	14	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	15	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	16	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
	17	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600	
18	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	200	5.729.933	1.824.686.600		
<b>O2</b>	<b>12</b>				<b>1.366,8</b>								
	1	20,5m (5-10,5-5)	7,5	20	142,0	82	1,1	6.787.000	1.060.129.400	209	5.729.933	2.256.252.914	Lô ngã ba
	2	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	209	5.729.933	1.874.823.514	
	3	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	209	5.729.933	1.874.823.514	
	4	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	209	5.729.933	1.874.823.514	
	5	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	209	5.729.933	1.874.823.514	
	6	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	209	5.729.933	1.874.823.514	
	7	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	209	5.729.933	1.874.823.514	
	8	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	209	5.729.933	1.874.823.514	
	9	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	209	5.729.933	1.874.823.514	
	10	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	209	5.729.933	1.874.823.514	
	11	20,5m (5-10,5-5)	5	20	100,0	90	1	6.787.000	678.700.000	209	5.729.933	1.874.823.514	
12	20,5m (5-10,5-5)	14,3	20	224,8	68	1,1	6.787.000	1.678.289.360	209	5.729.933	2.874.412.874	Lô ngã ba	





9	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
10	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
11	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
12	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
13	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
14	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
15	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
16	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
17	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
18	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
19	15,5m (4-7,5-4)	5,5	20	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
20	15,5m (4-7,5-4)	8,5	20	161,2	78	1,2	5.607.000	1.084.618.080	1.084.618.080
<b>O8</b>				<b>2.096,0</b>					
1	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
2	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
3	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
4	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
5	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
6	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
7	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
8	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
9	15,5m (4-7,5-4)	8	22	168,0	76	1,2	5.607.000	1.130.371.200	1.130.371.200
10	15,5m (4-7,5-4)	8	22	168,0	76	1,1	5.607.000	1.036.173.600	1.036.173.600
11	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
12	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
13	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
14	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
15	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
16	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
17	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
18	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
<b>O9</b>				<b>2.096,0</b>					
1	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
2	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
3	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
4	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
5	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
6	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
7	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
8	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000
9	15,5m (4-7,5-4)	8	22	168,0	76	1,1	5.607.000	1.036.173.600	1.036.173.600

10	15,5m (4-7,5-4)	8	22	168,0	76	1,2	5.607.000	1.130.371.200	1.130.371.200	Lô ngầ tư
11	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000	Lô ngầ tư
12	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000	Lô ngầ tư
13	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000	Lô ngầ tư
14	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000	Lô ngầ tư
15	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000	Lô ngầ tư
16	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000	Lô ngầ tư
17	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000	Lô ngầ tư
18	15,5m (4-7,5-4)	5	22	110,0	88	1	5.607.000	616.770.000	616.770.000	Lô ngầ tư
<b>O10</b>				<b>663,3</b>						
1	15,5m (4-7,5-4)	7,5	19	134,5	83	1,2	5.607.000	904.969.800	904.969.800	Lô ngầ tư
2	15,5m (4-7,5-4)	5	19	95,0	95	1	5.607.000	532.665.000	532.665.000	Lô ngầ tư
3	15,5m (4-7,5-4)	5	19	95,0	95	1	5.607.000	532.665.000	532.665.000	Lô ngầ tư
4	15,5m (4-7,5-4)	5	19	95,0	95	1	5.607.000	532.665.000	532.665.000	Lô ngầ tư
5	15,5m (4-7,5-4)	5	19	95,0	95	1	5.607.000	532.665.000	532.665.000	Lô ngầ tư
6	15,5m (4-7,5-4)	11,6	19	148,8	80	1,1	5.607.000	917.753.760	917.753.760	Lô ngầ ba
<b>O11</b>				<b>1.016,0</b>						
1	15,5m (4-7,5-4)	7,5	21,5	153,2	79	1,1	5.607.000	944.891.640	944.891.640	Lô ngầ ba
2	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
3	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
4	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
5	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
6	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
7	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
8	15,5m (4-7,5-4)	10,5	21,5	217,8	68	1,2	5.607.000	1.465.445.520	1.465.445.520	Lô ngầ tư
<b>O12</b>				<b>1.016,0</b>						
1	15,5m (4-7,5-4)	10,5	21,5	217,8	68	1,1	5.607.000	1.343.325.060	1.343.325.060	Lô ngầ ba
2	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
3	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
4	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
5	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
6	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
7	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,5	89	1	5.607.000	602.752.500	602.752.500	Lô ngầ ba
8	15,5m (4-7,5-4)	7,5	21,5	153,2	79	1,1	5.607.000	944.891.640	944.891.640	Lô ngầ ba
<b>O13</b>				<b>440,0</b>						
1	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	Lô ngầ ba
2	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	Lô ngầ ba
3	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	Lô ngầ ba
4	15,5m (4-7,5-4)	7,4	20	140,0	82	1,1	5.607.000	863.478.000	863.478.000	Lô ngầ ba
<b>O14</b>				<b>1.571,4</b>						





1	15,5m (4-7,5-4)	5	20,2	100,6	90	1	5.923.000	595.853.800	595.853.800	Năm giấp công viên cây xanh
2	15,5m (4-7,5-4)	5	20,3	101,2	90	1	5.607.000	567.428.400	567.428.400	
3	15,5m (4-7,5-4)	5	20,4	101,8	90	1	5.607.000	570.792.600	570.792.600	
4	15,5m (4-7,5-4)	5	20,5	102,4	90	1	5.607.000	574.156.800	574.156.800	
5	15,5m (4-7,5-4)	5	20,7	103,0	89	1	5.607.000	577.521.000	577.521.000	
6	15,5m (4-7,5-4)	5	20,8	103,6	89	1	5.607.000	580.885.200	580.885.200	
7	15,5m (4-7,5-4)	5	20,9	104,2	89	1	5.607.000	584.249.400	584.249.400	
8	15,5m (4-7,5-4)	5	21	104,8	89	1	5.607.000	587.613.600	587.613.600	
9	15,5m (4-7,5-4)	5	21,1	105,4	89	1	5.607.000	590.977.800	590.977.800	
10	15,5m (4-7,5-4)	5	21,2	105,9	89	1	5.607.000	593.781.300	593.781.300	
11	15,5m (4-7,5-4)	5	21,4	106,5	89	1	5.607.000	597.145.500	597.145.500	
12	15,5m (4-7,5-4)	5	21,5	107,1	89	1	5.607.000	600.509.700	600.509.700	
13	15,5m (4-7,5-4)	5	21,6	107,7	88	1	5.607.000	603.873.900	603.873.900	
14	15,5m (4-7,5-4)	5	21,7	108,3	88	1	5.607.000	607.238.100	607.238.100	
15	15,5m (4-7,5-4)	5	21,8	108,9	88	1	5.607.000	610.602.300	610.602.300	
<b>O15</b>				<b>1.441,4</b>						
1	15,5m (4-7,5-4)	4,5	20	90,0	94	1	5.607.000	504.630.000	504.630.000	
2	15,5m (4-7,5-4)	4,5	20	90,0	94	1	5.607.000	504.630.000	504.630.000	
3	15,5m (4-7,5-4)	4,5	20	90,0	94	1	5.607.000	504.630.000	504.630.000	
4	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	
5	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	
6	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	
7	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	
8	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	
9	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	
10	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	
11	15,5m (4-7,5-4)	5	19,7	99,1	94	1	5.607.000	555.653.700	555.653.700	
12	15,5m (4-7,5-4)	5	19,1	96,9	94	1	5.607.000	543.318.300	543.318.300	
13	15,5m (4-7,5-4)	5	18,5	94,1	94	1	5.607.000	527.618.700	527.618.700	
14	15,5m (4-7,5-4)	5	18	91,3	93	1	5.607.000	511.919.100	511.919.100	
15	15,5m (4-7,5-4)	5	18	90,0	93	1	5.923.000			Năm giấp công viên cây xanh
<b>O16</b>				<b>2.293,7</b>				533.070.000	533.070.000	
1	15,5m (4-7,5-4)	10,1	20	151,7	80	1,1	5.607.000	935.640.090	935.640.090	Lô ngã ba
2	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	
3	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	
4	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000	



5	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
6	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
7	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
8	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
9	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
10	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
11	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
12	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
13	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
14	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
15	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
16	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
17	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
18	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
19	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
20	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
21	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
22	15,5m (4-7,5-4)	7,5	20	142,0	82	1,1	5.607.000	875.813.400	Lô ngã ba
<b>O17</b>	<b>14</b>			<b>1.442,0</b>					
1	15,5m (4-7,5-4)	7,5	20	142,0	82	1,1	5.607.000	875.813.400	Lô ngã ba
2	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
3	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
4	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
5	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
6	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
7	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
8	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
9	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
10	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
11	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
12	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
13	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
14	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
<b>O18</b>	<b>7</b>			<b>824,0</b>					
1	17,5m (4-9,5-4)	8,5	20	162,0	78	1,1	6.444.000	1.148.320.800	Lô ngã ba
2	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
3	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
4	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
5	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
6	15,5m (4-7,5-4)	5	20	100,0	90	1	5.607.000	560.700.000	560.700.000
7	15,5m (4-7,5-4)	8,5	20	162,0	78	1,1	5.607.000	999.167.400	Lô ngã ba



9	17,5m (4-9,5-4)	7	18,5	129,5	84	1	6.444.000	834.498.000	834.498.000	Năm giúp công viên cây xanh
10	17,5m (4-9,5-4)	7	18,5	129,5	84	1	6.444.000	834.498.000	834.498.000	
11	17,5m (4-9,5-4)	7	18,5	129,5	84	1	6.444.000	834.498.000	834.498.000	
12	17,5m (4-9,5-4)	7	18,5	129,5	84	1	6.444.000	834.498.000	834.498.000	
13		7	18,5	129,5	84	1	6.859.000	888.240.500	888.240.500	Năm giúp công viên cây xanh
<b>O22</b>	<b>17</b>			<b>1.572,5</b>						
1	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.859.000	634.457.500	634.457.500	Năm giúp công viên cây xanh
2	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
3	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
4	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
5	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
6	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
7	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
8	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
9	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
10	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
11	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
12	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
13	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
14	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
15	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
16	17,5m (4-9,5-4)	5	18,5	92,5	94	1	6.444.000	596.070.000	596.070.000	
17		5	18,5	92,5	94	1	6.859.000			Năm giúp công viên cây xanh
<b>Tổng cộng</b>	<b>272</b>			<b>29.697,9</b>				<b>181.504.806.720</b>	<b>65.349.885.865</b>	<b>246.854.692.585</b>





Bảng tổng hợp doanh thu:

TT	Loại đất	Diện tích	Doanh thu đất	Doanh thu nhà
1	Đất ở Liên kết (O1-O5; O8-O22)	29.697,9	181.504.806.720	65.349.885.865
<b>Tổng cộng</b>		<b>29.697,9</b>	<b>181.504.806.720</b>	<b>65.349.885.865</b>

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 9,45ha (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%	122.178.145.596
Năm thứ 3	1,2587	40%	91.384.040.087

- 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%	43.989.622.171
Năm thứ 3	1,2587	40%	32.902.360.535

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

- Doanh thu phần đất:

$$\frac{0}{(1 + 8,95\%)^1} + \frac{122.178.145.596}{(1 + 8,95\%)^2} + \frac{91.384.040.087}{(1 + 8,95\%)^3} = 173.608.533.273 \text{ đồng}$$

- Doanh thu phần nhà:

$$\frac{0}{(1 + 8,95\%)^1} + \frac{43.989.622.171}{(1 + 8,95\%)^2} + \frac{32.902.360.535}{(1 + 8,95\%)^3} = 62.506.872.626 \text{ đồng}$$

Tổng doanh thu nhà và đất sau khi chiết khấu dòng tiền = **236.115.405.899** 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 đô thị Điện Thắng Nam giai đoạn 1 đã được Sở xây dựng tỉnh Quảng Nam (cũ) thẩm định chi phí xây dựng, đơn vị tư vấn đề xuất tiếp tục sử dụng chi phí xây dựng tại Báo cáo số 92/BC-SXD ngày 14/4/2025 để xác định chi phí đầu tư xây dựng của dự án:

TT	Hạng mục chi phí	Chi phí đầu tư xây dựng trước thuế (đồng)
1	Hạ tầng kỹ thuật	85.151.436.000
2	Nhà ở	56.751.217.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>141.902.653.000</b>

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:

$$56.751.217.000 \times 1,14 / 0,99 = \mathbf{65.349.886.242} \text{ đồng}$$

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 2903/QĐ-UBND điều chỉnh lần thứ 02 ngày 2/12/2024, tiến độ thực hiện dự án như sau:

*“Đến hết tháng 12/2024: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và tiến hành triển khai thi công trên phần diện tích khoảng 8,18ha; **đến hết tháng 06/2025 triển khai thi công hoàn thành**; trong đó phải ưu tiên sớm hoàn thiện hạ tầng tại khu vực bố trí tái định cư để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư phần còn lại của dự án và khu vực xây dựng trụ sở Công an phường Điện Thắng Nam theo chủ trương của UBND tỉnh tại Công văn số 6863/UBND-KTN ngày 12/9/2024.*

*Đến hết tháng 8/2025: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và tiến hành triển khai thi công trên phần diện tích còn lại khoảng 0,56ha (phần diện tích 0,06ha đất chỉnh trang và 0,65ha đất trường học hiện trạng, không thực hiện các thủ tục liên quan). Đến hết tháng 12/2025: hoàn thành và đưa toàn bộ dự án hoạt động.”*

Qua kiểm tra hiện trạng dự án, việc đến hết tháng 6/2025 triển khai thi công hoàn thành là không khả thi, tiến độ thực hiện dự án có thể sẽ kéo dài hơn dự kiến. Công ty TNHH Đầu tư & Phát triển DHTC có Công văn số 290/CV-DHTC ngày 11/06/2025 về việc đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư với nội dung điều chỉnh như sau:

*“Đến hết tháng 10/2025: Triển khai thi công hoàn thành trên phần diện tích khoảng 8,18 ha; trong đó, phải ưu tiên sớm hoàn thiện hạ tầng tại khu vực bố trí tái định cư để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, tái định cư.*

*Đến hết tháng 12/2025: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và tiến hành triển khai thi công trên phần diện tích còn lại khoảng 0,56 ha (phần diện tích khoảng 0,06 ha đất chỉnh trang và 0,65 ha đất trường học hiện trạng, không thực hiện các thủ tục liên quan). Đến hết tháng 06/2026: hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào hoạt động.”*

Với quy mô dự án khoảng 9,45ha (nằm trong quy mô dự án 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 chi 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.

- Chi phí xây dựng hạ tầng ước tính là: 85.151.436.000 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:  $50\% \times 85.151.436.000 = 42.575.718.000$  đồng.

+ Năm thứ hai:  $50\% \times 85.151.436.000 = 42.575.718.000$  đồng.

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

$$\frac{42.575.718.000}{(1 + 8,95\%)^1} + \frac{42.575.718.000}{(1 + 8,95\%)^2} = 74.950.696.570 \text{ đồng}$$

- 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: 65.349.886.242 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:  $50\% \times 65.349.886.242 = 32.674.943.121$  đồng.

+ Năm thứ hai:  $50\% \times 65.349.886.242 = 32.674.943.121$  đồng.

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

$$\frac{32.674.943.121}{(1 + 8,95\%)^1} + \frac{32.674.943.121}{(1 + 8,95\%)^2} = 57.521.278.850 \text{ đồng}$$

#### 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:

$$1\% \times 173.608.533.273 = 1.736.085.333 \text{ đồng}$$

#### 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:

$$14\% \times (V + 74.950.696.570 + 1.736.085.333) \\ = 0,14V + 10.736.149.466 \text{ đồng}$$

#### 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 = 236.115.405.899 đồng.

Tổng chi phí phát triển =  $74.950.696.570 + 57.521.278.850 + 1.736.085.333 + 0,14V + 10.736.149.466 = 0,14V + 144.944.210.220$  đồng

Giá trị khu đất  $V = 236.115.405.899 - (0,14V + 144.944.210.220)$   
 $= -0,14V + 91.171.195.679$

$V = 79.974.733.052$

### 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 3321/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam):

$$\text{Đơn giá tính tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Giá trị tiền sử dụng đất phải nộp}}{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất}} = \frac{79.974.733.052}{29.697,9} = 2.692.942 \text{ đồng/m}^2$$

**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)

## **PHỤ LỤC THÔNG TIN ĐIỀU TRA VÀ CÁC HỒ SƠ PHÁP LÝ LIÊN QUAN**

- *Trang niên giám thống kê (nêu tại mục 9.3.1);*
- *Các công văn lãi suất của Ngân hàng (đã nêu tại mục 9.3.2);*
- *Pháp lý dự án (Các căn cứ pháp lý đã nêu tại mục 4.2);*
- *Bản đồ khu dự án.*