

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

1. Thửa đất, khu đất cần định giá: Khu đô thị Núi Rang, tại xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, thành phố Đà Nẵng) đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam, nay là UBND thành phố Đà Nẵng giao đất, cho thuê đất đợt 4 tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 26/6/2025.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể đối với phần diện tích đất do UBND tỉnh Quảng Nam, nay là UBND thành phố Đà Nẵng giao đất đợt 4 tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 26/6/2025.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 26 tháng 6 năm 2025.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

a. Các văn bản pháp quy về đất đai, xác định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- 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 2 cấp, phân quyền phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai.
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai;

b. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật Giá số 16/2023/QH15 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2024;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về Thu thập và Phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định về việc thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động thẩm định giá, chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức về nghiệp vụ thẩm định giá;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính ban hành quy định Chuẩn mực thẩm định giá về Thẩm định giá Bất động sản.

c. Các văn bản địa phương:

- 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 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam 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 đã được sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam;

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

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Và các văn bản khác có liên quan do UBND Tỉnh Quảng Nam ban hành.

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

- Căn cứ Quyết định số 3615/QĐ-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam Phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị Núi Rang, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên;

- Căn cứ Quyết định số 716/QĐ-UBND ngày 08 tháng 3 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Nam Phê duyệt cập nhật, bổ sung Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Núi Rang, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên (bổ sung hạng mục kè bảo vệ);

- Quyết định số 963/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt điều chỉnh bổ sung và ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị Núi Rang tại xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 3678/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Núi Rang, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên;

- Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất, cho thuê đất để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển FVGLAND thực hiện dự án xây dựng khu đô thị Núi Rang, tại xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên (đợt 4);

- Báo cáo số 330/BC-SXD ngày 16/11/2018 của Sở Xây dựng về kết quả xác định chi phí đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Núi Rang, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên;

- Báo cáo số 99/BC-SXD ngày 03/4/2019 của Sở Xây dựng về kết quả xác định chi phí đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Núi Rang, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên (lần 2);

- Công văn số 2045/SXD-QLHT ngày 30/10/2024 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam về việc kiểm tra chi phí đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Núi Rang, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên;

- Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố.

- Văn bản số 7415/SNNMT-KTĐ ngày 24/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất (đợt 4) tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị Núi Rang tại xã Duy Nghĩa, thành phố Đà Nẵng.

- Văn bản số 662/SNNMT-KTĐ ngày 20/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất (đợt 4) tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị Núi Rang tại xã Duy Nghĩa, thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số 10/QĐ-SXD ngày 16/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 253/QĐ-SXD ngày 18/8/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 6, quý II và năm 2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam (cũ).

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

e. Các căn cứ pháp lý khác:

- Hợp đồng số 27/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 11/8/2025 về việc: Tư vấn xác định giá đất dự án Khu đô thị Núi Rang, tại xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Duy Nghĩa, thành phố Đà Nẵng) đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam, nay là UBND thành phố Đà Nẵng giao đất, cho thuê đất đợt 4 tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 26/6/2025.

- Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 09/9/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

- Thông báo số 115/TB-HĐTĐGD ngày 21/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về kết quả cuộc họp hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 02 năm 2026 về thẩm định phương án giá đất để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất (đợt 4) tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị Núi Rang, tại xã Duy Nghĩa, thành phố Đà Nẵng.

- Công văn số 4894/SNNMT-KTĐ ngày 24/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất (đợt 4) tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ) để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị Núi Rang, tại xã Duy Nghĩa, thành phố Đà Nẵng.

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá bao gồm: vị trí, địa điểm, diện tích, kích thước, hình thể, mục đích sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình; loại đất và thời hạn sử dụng; giá đất trong bảng giá đất:

Theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng xác định giá đất tại Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho thuê đất để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển FVGLAND thực hiện dự án xây dựng khu đô thị Núi Rang tại xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên (đợt 4).

- Vị trí: Khu đất thực hiện dự án Đầu tư khu đô thị Núi Rang tại xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

- Ranh giới dự án:

+ Phía Đông giáp: Hành lang an toàn cầu Cửa Đại và đường ven biển 129;

+ Phía Tây giáp: Khu tái định cư Núi Rang;

+ Phía Nam giáp: Đất dân cư hiện trạng;

+ Phía Bắc giáp: Hàng lang sông Thu Bồn.

- Diện tích, mục đích sử dụng đất, loại đất: Theo Quyết định số 3678/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	1.456,65	0,75%
2	Đất cây xanh, mặt nước	8.018,27	4,15%
3	Đất ở	42.767,90	22,11%
4	Đất xây dựng nhà chung cư	6.800,00	3,52%
a	Đất xây dựng khối nhà chung cư	3.030,00	1,57%
b	Đất cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật	3.770,00	1,95%
4	Đất thương mại dịch vụ	31.084,73	16,07%
5	Đất giao thông, HTKT	103.267,91	53,40%
a	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	53.974,44	27,91%
b	Đất xây dựng kè	49.293,47	25,49%
	Tổng cộng:	193.395,46	100,00

- Thời hạn sử dụng:

+ Đất ở tại nông thôn: Lâu dài.

+ Đất TMDV: 50 năm.

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

Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

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

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

- 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);

- Hiện trạng môi trường, an ninh;

- Thời hạn sử dụng đất;

- 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, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

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

- Thực hiện yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng; Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được 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;

+ Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường (thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước), thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất;

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

+ Tại khu vực các tài sản cần định giá trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có ít thông tin giao dịch thành công, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát các thông tin giao dịch thành công của các khu vực lân cận trên cùng địa bàn xã Duy Nghĩa. Tuy nhiên, các thông tin chuyển nhượng các thửa đất tọa lạc tại trên các tuyến đường khác nhau hoặc quy mô diện tích có thể không tương đồng nên tư vấn tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt chính như độ rộng đường, yếu tố khả năng sinh lợi, yếu tố nền đất, chiều sâu thửa đất... để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

- Kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất: (Chi tiết tại phụ lục kèm theo).

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

8.1. Phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, các phương pháp định giá đất gồm:

- Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

- Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

- Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

8.2. Lựa chọn phương pháp:

- Để thực hiện triển khai nhiệm vụ tư vấn xác định giá đất đối với Khu đất thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Núi Rang theo yêu cầu, Tư vấn áp dụng các phương pháp, cách thức, trình tự và thủ tục theo các quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm cần xác định giá đất, cụ thể như sau:

+ Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

+ Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc và khu vực lân cận, Tư vấn không thu thập được các thông tin về 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 có cùng mục đích sử dụng đất (đất ở) và quy mô tương đương (193.395,46 m²) với khu đất cần định giá để xác định giá đất theo phương pháp so sánh; đồng thời tài sản cần định giá là khu đất gồm nhiều thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở nên không xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.

Căn cứ mục đích định giá đất và khả năng dữ liệu thông tin thu thập được, Tư vấn xác định giá đất để tính nghĩa vụ tài chính theo phương pháp thặng dư.

“Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình)

theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.

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

9.1. Phương pháp định giá đất được áp dụng

- Phương pháp thẳng dư.

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

- Chi tiết tính toán tại Phụ lục 01 kèm theo.

9.3. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được 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; Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất; Áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất; Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất. Kết quả xác định giá đất tại thời điểm ngày 26 tháng 6 năm 2025 như sau:

Giá trị quyền sử dụng đất ở của Khu đất cần định giá là: 403.222.576.000 đồng.

Giá đất: 8.135.000 (đồng/m²).

(Viết bằng chữ: Tám triệu, một trăm ba mươi lăm nghìn đồng/m²).

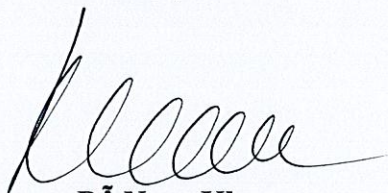
*** Những lưu ý về kết quả định giá đất:**

- Kết quả định giá đất nêu trên được ước tính căn cứ theo các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt và thời gian hoạt động của dự án trình bày tại các Phụ lục kèm theo Báo cáo này. Trong trường hợp điều chỉnh phương án, điều chỉnh quy hoạch, thay đổi các chỉ tiêu về xây dựng, thay đổi thời gian hoạt động của dự án, ... thì kết quả định giá đất trên sẽ không còn phù hợp.

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 04 bản chính: giao khách hàng 03 bản chính, lưu tại Công ty 02 bản.

- Các bản sao không có xác nhận của Công chứng đều không có giá trị.

Thẩm định viên



Đỗ Ngọc Khoa

Thẻ Thẩm định viên về giá số
XIV19.2203 ngày 16/12/2019;



GIÁM ĐỐC

Dương Thị Mỹ Lạng

Thẻ Thẩm định viên về giá số:
V09.218 ngày 02/3/2010;

PHỤ LỤC 01: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, diện tích sử dụng đất, quy mô và mục tiêu dự án đã được UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt và các thông tin, hồ sơ tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp, Tư vấn giả thiết phương án sử dụng đất hiệu quả cao nhất và tốt nhất của dự án phát triển giả định là khu đất ở chia lô để bán, một số tuyến đường theo quy định phải xây nhà thô trước khi bán thì giá bán nhà căn cứ vào chi phí xây dựng, Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh và chi phí quảng cáo bán hàng.

** Cơ sở lý luận của phương pháp thặng dư:*

+ Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trong đó:

Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

- r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá;

- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);

- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

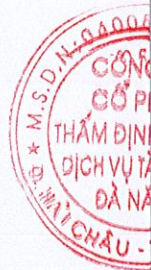
** Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá:*

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

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

I. Ước tính doanh thu phát triển đất ở phân lô:

1. Kết quả khảo sát thông tin thị trường và ước tính giá đất dự án:



Đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát thông tin về giá đất (giao dịch bất động sản) để áp dụng phương pháp so sánh từ các nguồn: Cục thuế tỉnh Quảng Nam, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Khu vực IV, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản,... trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Là các thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (ngày 26 tháng 06 năm 2025) trở về trước, ưu tiên sử dụng thông tin có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Qua khảo sát thị trường, đơn vị tư vấn thu thập được một số thông tin về giá đất tại khu vực xã Duy Nghĩa như sau:

+ Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;

+ Giá đất đã thực hiện thủ tục về thuế tại cơ quan thuế hoặc đăng ký tại văn phòng đăng ký đất đai đối với các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Sau khi tiến hành thu thập hồ sơ pháp lý liên quan thông tin về giá đất, kiểm tra đặc điểm của các thửa đất (về vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá...), đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn các thửa đất so sánh như sau:

+ Thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 12, thôn Thuận An, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam tiếp giáp đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông đường dẫn cầu Cửa Đại đến giáp xã Duy Hải.

+ Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 30, thôn Hội Sơn, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam, tiếp giáp đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông cầu Nguyễn Trường Cúc đến ngã tư ông Trần Ngọc Mẫu.

+ Thửa đất số 489, tờ bản đồ số 3, thôn Hội Sơn, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam, đất tại Khu tái định cư Nổi Rang (Giai đoạn 1): Đường có quy hoạch mặt cắt 13,5m.

- Đối với các thông tin giá giao dịch tại các đường trên:

+ Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tài sản so sánh, Tư vấn tiến hành điều tra giá giao dịch thành công của các tài sản so sánh; hiện trạng các tài sản so sánh là các lô đất trống và một số lô đất đã xây dựng nhà ở, vì một số lý do cá nhân nên chủ đất không cung cấp giá mua bán thực tế. Tư vấn nhận định giá được kê khai trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa phản ánh đúng giá thị thực của thị trường tại thời điểm chuyển nhượng. Để kiểm tra lại, Tư vấn điều tra giá thị trường bất động sản tại vị trí các tài sản so sánh tọa lạc, kết hợp với khảo sát giá giao dịch thực tế thông qua Cán bộ Địa chính để nhận định cho giá giao dịch thực tế theo thị trường của các tài sản so sánh.

+ Kết quả điều tra từ thị trường được Tư vấn nhận định mức giá có thể được giao dịch thành công trên cơ sở số liệu thị trường, phân tích tâm lý của người bán/người mua, theo đó người bán thường sẽ đưa giá cao hơn mức giá kỳ vọng và tâm lý của người mua sẽ trả giá thấp hơn mức giá rao bán của người bán; Tư vấn đề xuất tỷ lệ giảm giá giữa giá nhận định và giá rao bán và sử dụng kết quả này để đề xuất giá đất chuyển nhượng của các tài sản so sánh nhận định theo kết quả điều tra từ thị trường.

Trên cơ sở các thông tin đã được cung cấp và thu thập, Tư vấn lựa chọn thông tin và ước tính giá đất thực tế để làm tài sản so sánh. Cụ thể như sau:

ba

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất số 1417, tờ bản đồ số 12, thôn Thuận An, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam	Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 30, thôn Hội Sơn, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam	Thửa đất số 489, tờ bản đồ số 3, thôn Hội Sơn, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông đường Võ Chí Công đến giáp xã Duy Hải; cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 300m; cách trường học khoảng 300m; cách chợ khoảng 500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	Tiếp giáp đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông cầu Nguyễn Trường Cúc đến ngã tư ông Trần Ngọc Mẫu cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 400m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	Tiếp giáp đường bê tông rộng 5m tại các khu tái định cư Nồi Rang (Giai đoạn 1); cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 400m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	07/7/2023	02/01/2024	06/7/2023
5	Giao thông	Mặt tiền đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông đường Võ Chí Công đến giáp xã Duy Hải	Mặt tiền đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông cầu Nguyễn Trường Cúc đến ngã tư ông Trần Ngọc Mẫu	Khu tái định cư Nồi Rang (Giai đoạn 1): Đường có quy hoạch mặt cắt 13,5m (4m-5,5m-4m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	Diện tích (m ²)	241,0	248,0	120,6
	Mặt tiền	6,60	5,20	6,9
	Chiều sâu	47,40	32,6	17,50
	Hình thể	Không Vuông vắn	Không Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản trên đất	Nhà trệt, tường xây 110, kê cả mặt trước 220, tường trát, quét vôi màu, mái ngói, nền gạch ceramic, ô tơ cao 3,5m	Không có tài sản trên đất
8	Tính pháp lý về	Có Giấy chứng	Có Giấy chứng	Có Giấy chứng

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	quyền sử dụng đất	nhận quyền sử dụng đất	nhận quyền sử dụng đất	nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
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/ trúng đấu giá (đồng)			
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng/ trúng đấu giá (đồng)	250.000.000	350.000.000	200.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)	1.900.000.000	2.300.000.000	1.000.000.000

le

Ghi chú:

- **Vị trí (*):** Theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 5 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam: “Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên đến: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế; khoảng cách không bị giới hạn bởi địa giới hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh thì mức độ chênh lệch tối đa đối với khu vực I và khu vực II là 20%, các khu vực còn lại là 50%; trường hợp không có thông tin giao dịch của các thửa đất, khu đất tương đồng với thửa đất, khu đất cần định giá thì thực hiện điều chỉnh giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá với giá đất của thửa đất, khu đất so sánh theo giá đất quy định tại Bảng giá đất (theo vị trí của Dự án, khu đất, thửa đất). Mức độ chênh lệch tối đa 30%”.

Tại Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam quy định giá đất như sau:

TT	Đường/ Đoạn đường	Giá đất theo Quyết định 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/3/2025 (đồng/m ²)
1	Đường rộng 20,5m (5m + 10.5m + 5m) Khu đô thị Núi Rang	10.968.000
2	Đường rộng 18,5m (4m + 10,5m + 4m) Khu đô thị Núi Rang	10.332.000
3	Đường rộng 15,5m (4m + 7,5m + 4m) Khu đô thị Núi Rang	9.468.000
4	Mặt tiền đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông đường Võ Chí Công đến giáp xã Duy Hải	828.000
5	Mặt tiền đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông cầu Nguyễn Trường Cúc đến ngã tư ông Trần Ngọc Mẫu	1.032.000
6	Khu tái định cư Núi Rang (Giai đoạn 1): Đường có mặt cắt 13,5m	1.104.000

Theo quy định tại bảng giá đất, giá đất các tuyến đường tại Khu đô thị Núi Rang cao hơn nhiều so với 3 tuyến đường Tài sản so sánh do đó đơn vị tư vấn đề xuất yếu tố vị trí theo mức độ chênh lệch tối đa là 30%.

- **Hiện trạng môi trường (**):** Đối với các tài sản thẩm định tọa lạc tại các tuyến đường trong Khu đô thị Núi Rang nằm sát sông Thu Bồn có môi trường thông thoáng hơn so với các thửa đất so sánh nằm trong khu dân cư hiện hữu nên tư vấn đề xuất mức độ chênh lệch giữa Tài sản thẩm định và tài sản so sánh là 10%.

- **Đối với yếu tố hình thể thửa đất:** Dự án Khu đô thị Núi Rang cần xác định giá đất đối với 420 thửa đất ở, đơn vị tư vấn đề xuất tính toán đối với giá đất của các thửa đất thuộc từng tuyến đường cụ thể để đề xuất giá đất của các thửa đất thuộc dự án, theo đó không xét đến yếu tố hình thể của thửa đất.

- **Mật độ xây dựng:** Căn cứ Quy định tại bảng 2.8 Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.



Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập):

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

CHÚ THÍCH: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

Áp dụng công thức nội suy quy định tại Mục 1, Phần 1, Phụ lục VIII kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng, Tư vấn xác định Mật độ xây dựng như sau:

$$MĐXD = M_b - \frac{M_b - M_a}{S_a - S_b} \times (S - S_b)$$

Trong đó:

S: Diện tích khu đất cần xác định mật độ xây dựng.

S_a, S_b: Cận trên và cận dưới của diện tích thửa đất

M_a, M_b: Mật độ xây dựng tương ứng với S_a và S_b

Như vậy, mật độ xây dựng tối đa của thửa đất so sánh 1 có diện tích 241 m² là:

$$70\% - \frac{60\% - 70\%}{300 - 200} \times (241 - 200) = 65,9\%$$

Tương tự, mật độ xây dựng tối đa của TSSS2, TSSS3 là: 65,2%; 85,9%.

Đối với TSTD có mật độ xây dựng là 80% không chênh lệch nhiều so với các TSSS nên tư vấn không điều chỉnh chênh lệch đối với yếu tố này.

2.2. Ước tính giá đất ở của các tuyến đường:

2.2.1. Đường có mặt cắt 20,5m (5m - 10,5m - 5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		241,0	248,0	120,6
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		250.000.000	350.000.000	200.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		1.900.000.000	2.300.000.000	1.000.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	84.212.430	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		250.000.000	265.787.570	200.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		1.900.000.000	2.215.787.570	1.000.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.040.000	1.410.000	1.660.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		7.883.817	8.934.627	8.291.874
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường có mặt cắt rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m); cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa	Tiếp giáp đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông đường Võ Chí Công đến giáp xã Duy Hải; cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 300m; cách trường học	Tiếp giáp đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông cầu Nguyễn Trường Cúc đến ngã tư ông Trần Ngọc Mẫu cách trung tâm hành chính xã	Tiếp giáp đường bê tông rộng 5m tại các khu tái định cư Nội Rang (Giai đoạn 1); cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 400m; cách

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
		khoảng 400m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	khoảng 300m; cách chợ khoảng 500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	Duy Nghĩa khoảng 400m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m
	Đánh giá	Nằm gần đường Võ Chí Công, UBND xã Duy Nghĩa giao thông thuận lợi	Vị trí thuộc các tuyến đường trong khu dân cư thông thường	Vị trí thuộc các tuyến đường trong khu dân cư thông thường	Vị trí thuộc các tuyến đường trong khu dân cư thông thường
	Tỷ lệ	100%	76,9%	76,9%	76,9%
	Tỷ lệ điều chỉnh		30,00%	30,00%	30,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		2.365.145	2.680.388	2.487.562
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường có mặt cắt 20,5 m (5m -10,5m - 5m)	Đường ĐH 6 (1m-4m-1m)	ĐH 6 DX (1m-7,5m-1m)	Đường bê tông rộng 5m không lề
	Tỷ lệ	100%	79,0%	86,0%	79,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		26,58%	16,28%	26,58%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		2.095.698	1.454.474	2.204.169
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)		241,0	248,0	120,6

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		6,6	5,2	6,9
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	47,10	32,55	17,50
	Tỷ lệ	100%	90,91%	90,91%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		788.382	893.463	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Không vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	80%	65,9%	65,2%	85,9%
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	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;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Bên bờ sông Thu Bồn môi trường sống thuận lợi	Nằm trong khu dân cư	Nằm trong khu dân cư	Nằm trong khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	90,9%	90,9%	90,9%
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	10,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		788.382	893.463	829.187
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		13.921.424	14.856.415	13.812.793
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		14.197.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		1,98%	-4,44%	2,78%

2.2.2. Đường có mặt cắt 18,5m (4m - 10,5m - 4m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		241,0	248,0	120,6
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		250.000.000	350.000.000	200.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		1.900.000.000	2.300.000.000	1.000.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	84.212.430	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		250.000.000	265.787.570	200.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		1.900.000.000	2.215.787.570	1.000.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.040.000	1.410.000	1.660.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		7.883.817	8.934.627	8.291.874
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường có mặt cắt rộng 18,5m (4m - 10,5m - 4m); cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 400m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	Tiếp giáp đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông đường Võ Chí Công đến giáp xã Duy Hải; cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 300m; cách trường học khoảng 300m; cách chợ khoảng 500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	Tiếp giáp đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông cầu Nguyễn Trường Cúc đến ngã tư ông Trần Ngọc Mẫu cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 400m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	Tiếp giáp đường bê tông rộng 5m tại các khu tái định cư Nội Rang (Giai đoạn 1); cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 400m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m
	Đánh giá	Nằm gần đường Võ Chí Công, UBND xã Duy Nghĩa giao thông thuận lợi	Vị trí thuộc các tuyến đường trong khu dân cư thông thường	Vị trí thuộc các tuyến đường trong khu dân cư thông thường	Vị trí thuộc các tuyến đường trong khu dân cư thông thường
	Tỷ lệ	100%	76,9%	76,9%	76,9%
	Tỷ lệ điều chỉnh		30,00%	30,00%	30,00%
	Mức điều chỉnh		2.365.145	2.680.388	2.487.562

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	(đ/m ²)				
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường có mặt cắt 18,5 m (4m -10,5m - 4m)	Đường ĐH 6 (1m-4m-1m)	ĐH 6 DX (1m- 7,5m-1m)	Đường bê tông rộng 5m không lề
	Tỷ lệ	100%	81,0%	88,0%	81,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		23,46%	13,64%	23,46%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		1.849.291	1.218.358	1.945.007
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)		241,0	248,0	120,6
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		6,6	5,2	6,9
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	47,10	32,55	17,50
	Tỷ lệ	100%	90,91%	90,91%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		788.382	893.463	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Không vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	(đ/m ²)				
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	80%	65,9%	65,2%	85,9%
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	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;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Bên bờ sông Thu Bồn môi trường sống thuận lợi	Nằm trong khu dân cư	Nằm trong khu dân cư	Nằm trong khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	90,9%	90,9%	90,9%
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		788.382	893.463	829.187
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ thuật và tiện ích tăng thêm	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi	Hạ tầng thông thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		13.675.017	14.620.299	13.553.631
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		13.950.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		2,01%	-4,58%	2,92%

2.2.3. Đường có mặt cắt 15,5m (4m - 7,5m - 4m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		241,0	248,0	120,6
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng, trúng đấu giá (đồng)		250.000.000	350.000.000	200.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		1.900.000.000	2.300.000.000	1.000.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	84.212.430	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng)		250.000.000	265.787.570	200.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		1.900.000.000	2.215.787.570	1.000.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		1.040.000	1.410.000	1.660.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		7.883.817	8.934.627	8.291.874
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu đất tọa lạc tại đường có mặt cắt rộng 15,5m (4m - 7,5m - 4m); cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 400m; cách	Tiếp giáp đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông đường Võ Chí Công đến giáp xã Duy Hải; cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 300m; cách trường học	Tiếp giáp đường đi Duy Hải/ Từ phía Đông cầu Nguyễn Trường Cúc đến ngã tư ông Trần Ngọc Mẫu cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng	Tiếp giáp đường bê tông rộng 5m tại các khu tái định cư Nội Rang (Giai đoạn 1); cách trung tâm hành chính xã Duy Nghĩa khoảng 400m; cách trường học

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
		trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	khoảng 300m; cách chợ khoảng 500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	400m; cách trường học khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m	khoảng 400m; cách chợ khoảng 600m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên khoảng 1.000m
	Đánh giá	Nằm gần đường Võ Chí Công, UBND xã Duy Nghĩa giao thông thuận lợi	Vị trí thuộc các tuyến đường trong khu dân cư thông thường	Vị trí thuộc các tuyến đường trong khu dân cư thông thường	Vị trí thuộc các tuyến đường trong khu dân cư thông thường
	Tỷ lệ	100%	76,9%	76,9%	76,9%
	Tỷ lệ điều chỉnh		30,00%	30,00%	30,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		2.365.145	2.680.388	2.487.562
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường có mặt cắt 15,5 m (4m -7,5m - 4m)	Đường ĐH 6 (1m-4m-1m)	ĐH 6 DX (1m-7,5m-1m)	Đường bê tông rộng 5m không lề
	Tỷ lệ	100%	87,0%	94,0%	87,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,94%	6,38%	14,94%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		1.178.042	570.295	1.239.016
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)		241,0	248,0	120,6
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		6,6	5,2	6,9
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Dưới 25 m	47,10	32,55	17,50
	Tỷ lệ	100%	90,91%	90,91%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		788.382	893.463	0
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Không vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	80%	65,9%	65,2%	85,9%
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	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;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Bên bờ sông Thu Bồn môi trường sống thuận lợi	Nằm trong khu dân cư	Nằm trong khu dân cư	Nằm trong khu dân cư
	Tỷ lệ	100%	90,9%	90,9%	90,9%
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	10,00%	10,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		788.382	893.463	829.187
6.10	Yếu tố hạ tầng kỹ	Hạ tầng	Hạ tầng thông	Hạ tầng thông	Hạ tầng thông

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	thuật và tiện ích tăng thêm	thông thường, hệ thống điện nổi	thường, hệ thống điện nổi	thường, hệ thống điện nổi	thường, hệ thống điện nổi
	Tỷ lệ so sánh	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh(đ)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		13.003.768	13.972.236	12.847.639
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		13.275.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		2,09%	-4,99%	3,33%

3. Bảng tổng hợp giá của các tuyến đường trong dự án:

3.1. Giá đất ở đề xuất tính trong vệt 25m:

Kết quả tính toán giá đất của các tuyến đường tại dự án Khu đô thị Núi Rang như sau:

TT	Mặt cắt đường (m)	Tổng (m)	Giá đất ở đề xuất tính trong vệt 25m (đồng/m ²)
1	Đường quy hoạch rộng 15,5m (4m + 7,5m + 4m)	15,5m	13.275.000
2	Đường quy hoạch rộng 18,5m (4m + 10,5m + 4m)	18,5m	13.950.000
3	Đường quy hoạch rộng 20,5m (5m + 10,5m + 5m)	20,5m	14.197.000

* Ghi chú:

- Giá trên không bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- Đối với các lô đất ở có 2 mặt tiền tại ngã ba tính mức chênh lệch tăng 10%, các lô đất ở có 2 mặt tiền tại ngã tư tính mức chênh lệch tăng 20%.

3.2. Giá đất ở đề xuất đối với những thửa đất có chiều sâu thửa đất trên 25m:

Theo Quy định tại điểm d, Khoản 1, Điều 5 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: “Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: mức độ chênh lệch tối đa 10%”.

Để tính chính xác hơn trong việc xác định tỷ lệ chênh lệch giữa các thửa đất có chiều sâu trên 25m. Tư vấn áp dụng quy định tại quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam để ước tính tỷ lệ giá đất của các thửa đất có chiều sâu trên 25m:

“ Thửa đất có mặt tiền sát lề đường giao thông hoặc cột mốc lộ giới (quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ) được áp dụng hệ số phân vệt chiều sâu như sau:

Hệ số 1,00 áp dụng cho phần diện tích của thửa đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25 mét; hệ số 0,70 áp dụng cho phần diện tích của thửa đất trong phạm vi chiều sâu từ 25 mét đến dưới 50 mét; hệ số 0,50 áp dụng cho phần diện tích đất có chiều sâu từ 50 mét trở lên.”

Theo đó Tư vấn đề xuất:

(*) Tỷ lệ điều chỉnh đối với các thửa đất có chiều sâu trên 25m = (DT trong vệt 25m x 100% + DT ngoài vệt 25m *70%)/DT thửa đất đảm bảo không vượt quá tỷ lệ 10% theo quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 5 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024.

(**) Giá đất của các thửa đất có chiều sâu trên 25m = Giá đất trong vệt 25m x Tỷ lệ điều chỉnh đối với các thửa đất có chiều sâu trên 25m

4. Ước tính doanh thu phát triển của dự án:

STT	KH	Ký hiệu thửa đất	Mặt cắt đường (m)	Diện tích mỗi lô (m ²)	Chiều sâu thửa đất (m)	Số lô	Diện tích tổng các lô (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
A	CT	ĐẤT KHAI THÁC					49.567,90			
I	CT	ĐẤT Ở NHÀ PHỐ				420	42.767,90			582.247.286.700
1	CL1-1	Đất chia lô 5m				7	733,02			10.719.913.351
		CL1-1-1	5+10,5+5	116,79	19,00	1	116,79	1,1	14.197.000	1.823.874.393
		CL1-1-2	5+10,5+5	96,98	19,70	1	96,98	1,0	14.197.000	1.376.825.060
		CL1-1-3	5+10,5+5	99,73	20,20	1	99,73	1,0	14.197.000	1.415.866.810
		CL1-1-4	5+10,5+5	102,48	20,80	1	102,48	1,0	14.197.000	1.454.908.560
		CL1-1-5	5+10,5+5	105,23	21,30	1	105,23	1,0	14.197.000	1.493.950.310
		CL1-1-6	5+10,5+5	107,97	21,90	1	107,97	1,0	14.197.000	1.532.850.090
		CL1-1-7	5+10,5+5	103,84	21,90	1	103,84	1,1	14.197.000	1.621.638.128
2	CL1-2					7	644,45			8.713.205.550
		CL1-2-1	4+7,5+4	81,20	16,00	1	81,20	1,0	13.275.000	1.077.930.000
		CL1-2-2	4+7,5+4	83,74	16,50	1	83,74	1,0	13.275.000	1.111.648.500
		CL1-2-3	4+7,5+4	86,28	17,00	1	86,28	1,0	13.275.000	1.145.367.000
		CL1-2-4	4+7,5+4	88,83	17,50	1	88,83	1,0	13.275.000	1.179.218.250
		CL1-2-5	4+7,5+4	91,37	18,00	1	91,37	1,0	13.275.000	1.212.936.750
		CL1-2-6	4+7,5+4	93,91	18,60	1	93,91	1,0	13.275.000	1.246.655.250
		CL1-2-7	4+7,5+4	119,12	19,10	1	119,12	1,1	13.275.000	1.739.449.800
3	CL1-3					7	724,63			9.784.909.575
		CL1-3-1 đến CL1-3-6	4+7,5+4	100,00	20,00	6	600,00	1,0	13.275.000	7.965.000.000
		CL1-3-7	4+7,5+4	124,63	20,00	1	124,63	1,1	13.275.000	1.819.909.575
4	CL2-1					8	877,43			12.787.237.900
		CL2-1-1	5+10,5+5	122,51	19,90	1	122,51	1,1	14.197.000	1.913.201.917
		CL2-1-2	5+10,5+5	100,58	20,40	1	100,58	1,0	14.197.000	1.427.934.260
		CL2-1-3	5+10,5+5	103,33	21,00	1	103,33	1,0	14.197.000	1.466.976.010
		CL2-1-4	5+10,5+5	106,08	21,50	1	106,08	1,0	14.197.000	1.506.017.760
		CL2-1-5	5+10,5+5	108,83	22,10	1	108,83	1,0	14.197.000	1.545.059.510
		CL2-1-6	5+10,5+5	111,58	22,60	1	111,58	1,0	14.197.000	1.584.101.260
		CL2-1-7	5+10,5+5	114,33	23,10	1	114,33	1,0	14.197.000	1.623.143.010
		CL2-1-8	5+10,5+5	110,19	23,10	1	110,19	1,1	14.197.000	1.720.804.173

STT	KH	Ký hiệu thửa đất	Mặt cắt đường (m)	Diện tích mỗi lô (m ²)	Chiều sâu thửa đất (m)	Số lô	Diện tích tổng các lô (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
5	CL2-2					4	400,00			5.310.000.000
		CL2-2-1 đến CL2-2-4	4+7,5+4	100,00	20,00	4	400,00	1,0	13.275.000	5.310.000.000
6	CL2-3					4	400,00			5.310.000.000
		CL2-3-1 đến CL2-3-4	4+7,5+4	100,00	20,00	4	400,00	1,0	13.275.000	5.310.000.000
7	CL2-4					8	819,27			11.166.875.573
		CL2-4-1	4+7,5+4	124,64	20,00	1	124,64	1,1	13.275.000	1.820.040.998
		CL2-4-2 đến CL2-4-7	4+7,5+4	100,00	20,00	6	600,00	1,0	13.275.000	7.965.000.000
		CL2-4-8	4+7,5+4	94,63	20,00	1	94,63	1,1	13.275.000	1.381.834.575
8	CL3-1					41	4.213,55			60.242.300.464
		CL3-1-1	5+10,5+5	165,39	20,00	1	165,39	1,1	14.197.000	2.582.846.013
		CL3-1-2 đến CL3-1-27	5+10,5+5	100,00	20,00	26	2.600,00	1,0	14.197.000	36.912.200.000
		CL3-1-28	5+10,5+5	102,00	20,00	1	102,00	1,0	14.197.000	1.448.094.000
		CL3-1-29 và CL3-1-33	5+10,5+5	102,02	20,00	2	204,03	1,0	14.197.000	2.896.613.910
		CL3-1-30 đến CL3-1-32	5+10,5+5	102,02	20,00	3	306,06	1,0	14.197.000	4.345.133.820
		CL3-1-34	5+10,5+5	101,84	20,00	1	101,84	1,0	14.197.000	1.445.822.480
		CL3-1-35	5+10,5+5	100,93	20,00	1	100,93	1,0	14.197.000	1.432.903.210
		CL3-1-36	5+10,5+5	99,93	20,00	1	99,93	1,0	14.197.000	1.418.706.210
		CL3-1-37	5+10,5+5	100,07	20,00	1	100,07	1,0	14.197.000	1.420.693.790
		CL3-1-38	5+10,5+5	100,21	20,00	1	100,21	1,0	14.197.000	1.422.681.370
		CL3-1-39	5+10,5+5	100,36	20,00	1	100,36	1,0	14.197.000	1.424.810.920
		CL3-1-40	5+10,5+5	100,50	20,00	1	100,50	1,0	14.197.000	1.426.798.500
		CL3-1-41	5+10,5+5	132,23	20,00	1	132,23	1,1	14.197.000	2.064.996.241
9	CL3-2					4	379,93			5.168.276.100
		CL3-2-1	4+7,5+4	92,58	19,90	1	92,58	1,0	13.275.000	1.228.999.500
		CL3-2-2	4+7,5+4	95,33	19,90	1	95,33	1,0	13.275.000	1.265.505.750
		CL3-2-3	4+7,5+4	98,08	19,90	1	98,08	1,0	13.275.000	1.302.012.000
		CL3-2-4	4+7,5+4	93,94	19,90	1	93,94	1,1	13.275.000	1.371.758.850
10	CL3-3					34	3.391,23			45.018.578.250
		CL3-3-1 đến CL3-3-24 và CL3-3-30	4+7,5+4	100,00	20,00	25	2.500,00	1,0	13.275.000	33.187.500.000
		CL3-3-25 đến CL3-3-29	4+7,5+4	98,15	20,00	5	490,76	1,0	13.275.000	6.514.839.000
		CL3-3-31	4+7,5+4	100,08	20,00	1	100,08	1,0	13.275.000	1.328.562.000

STT	KH	Ký hiệu thửa đất	Mặt cắt đường (m)	Diện tích mỗi lô (m ²)	Chiều sâu thửa đất (m)	Số lô	Diện tích tổng các lô (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		CL3-3-32	4+7,5+4	100,21	20,00	1	100,21	1,0	13.275.000	1.330.287.750
		CL3-3-33	4+7,5+4	100,16	20,00	1	100,16	1,0	13.275.000	1.329.624.000
		CL3-3-34	4+7,5+4	100,02	20,00	1	100,02	1,0	13.275.000	1.327.765.500
11	CL3-4					4	456,17			6.348.460.770
		CL3-4-1	4+7,5+4	114,11	23,36	1	114,11	1,0	13.275.000	1.514.810.250
		CL3-4-2	4+7,5+4	115,53	23,36	1	115,53	1,0	13.275.000	1.533.660.750
		CL3-4-3	4+7,5+4	116,27	23,36	1	116,27	1,0	13.275.000	1.543.484.250
		CL3-4-4	4+7,5+4	110,26	23,36	1	110,26	1,2	13.275.000	1.756.505.520
12	CL4-1					19	1.947,63			27.979.944.495
		CL4-1-1	5+10,5+5	102,65	20,00	1	102,65	1,1	14.197.000	1.603.054.255
		CL4-1-2 đến CL4-1-8	5+10,5+5	100,00	20,00	7	700,00	1,0	14.197.000	9.937.900.000
		CL4-1-9	5+10,5+5	101,18	20,00	1	101,18	1,0	14.197.000	1.436.452.460
		CL4-1-10 đến CL4-1-18	5+10,5+5	101,60	20,00	9	914,40	1,0	14.197.000	12.981.736.800
		CL4-1-19	5+10,5+5	129,40	20,00	1	129,40	1,1	14.197.000	2.020.800.980
13	CL4-2					4	371,00			5.160.151.800
		CL4-2-1	4+7,5+4	94,23	18,90	1	94,23	1,0	13.275.000	1.250.903.250
		CL4-2-2	4+7,5+4	94,14	18,90	1	94,14	1,0	13.275.000	1.249.708.500
		CL4-2-3	4+7,5+4	94,04	18,90	1	94,04	1,0	13.275.000	1.248.381.000
		CL4-2-4	4+7,5+4	88,59	18,90	1	88,59	1,2	13.275.000	1.411.159.050
14	CL4-3					11	1.108,57			14.716.266.750
		CL4-3-1 đến CL4-3-5	4+7,5+4	100,00	20,00	5	500,00	1,0	13.275.000	6.637.500.000
		CL4-3-6	4+7,5+4	101,48	20,00	1	101,48	1,0	13.275.000	1.347.147.000
		CL4-3-7	4+7,5+4	101,41	20,00	1	101,41	1,0	13.275.000	1.346.217.750
		CL4-3-8 và CL4-3-9	4+7,5+4	101,38	20,00	2	202,76	1,0	13.275.000	2.691.639.000
		CL4-3-10	4+7,5+4	101,42	20,00	1	101,42	1,0	13.275.000	1.346.350.500
		CL4-3-11	4+7,5+4	101,50	20,00	1	101,50	1,0	13.275.000	1.347.412.500
15	CL4-4					4	445,78			6.218.779.950
		CL4-4-1	4+7,5+4	107,74	22,40	1	107,74	1,0	13.275.000	1.430.248.500
		CL4-4-2	4+7,5+4	111,79	22,40	1	111,79	1,0	13.275.000	1.484.012.250
		CL4-4-3	4+7,5+4	112,86	22,40	1	112,86	1,0	13.275.000	1.498.216.500
		CL4-4-4	4+7,5+4	113,39	22,40	1	113,39	1,2	13.275.000	1.806.302.700
16	CL5-1					9	962,70			12.779.895.600

STT	KH	Ký hiệu thửa đất	Mặt cắt đường (m)		Diện tích mỗi lô (m ²)	Chiều sâu thửa đất (m)	Số lô	Diện tích tổng các lô (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		CL5-1-1	4+7,5+4	15,5m	92,73	18,66	1	92,73	1,0	13.275.000	1.230.990.750
		CL5-1-2	4+7,5+4	15,5m	95,92	19,64	1	95,92	1,0	13.275.000	1.273.338.000
		CL5-1-3	4+7,5+4	15,5m	99,36	19,96	1	99,36	1,0	13.275.000	1.319.004.000
		CL5-1-4	4+7,5+4	15,5m	103,05	21,00	1	103,05	1,0	13.275.000	1.367.988.750
		CL5-1-5	4+7,5+4	15,5m	106,98	21,90	1	106,98	1,0	13.275.000	1.420.159.500
		CL5-1-6	4+7,5+4	15,5m	111,17	22,20	1	111,17	1,0	13.275.000	1.475.781.750
		CL5-1-7	4+7,5+4	15,5m	115,61	23,40	1	115,61	1,0	13.275.000	1.534.722.750
		CL5-1-8	4+7,5+4	15,5m	120,23	23,98	1	120,23	1,0	13.275.000	1.596.053.250
		CL5-1-9	4+7,5+4	15,5m	117,65	23,98	1	117,65	1,0	13.275.000	1.561.856.850
17	CL5-2				0,00		9	815,07			10.820.054.250
		CL5-2-1	4+7,5+4	15,5m	79,68	16,23	1	79,68	1,0	13.275.000	1.057.752.000
		CL5-2-2	4+7,5+4	15,5m	82,59	16,66	1	82,59	1,0	13.275.000	1.096.382.250
		CL5-2-3	4+7,5+4	15,5m	85,51	17,61	1	85,51	1,0	13.275.000	1.135.145.250
		CL5-2-4	4+7,5+4	15,5m	88,42	17,94	1	88,42	1,0	13.275.000	1.173.775.500
		CL5-2-5	4+7,5+4	15,5m	91,33	18,56	1	91,33	1,0	13.275.000	1.212.405.750
		CL5-2-6	4+7,5+4	15,5m	94,25	18,61	1	94,25	1,0	13.275.000	1.251.168.750
		CL5-2-7	4+7,5+4	15,5m	97,16	19,90	1	97,16	1,0	13.275.000	1.289.799.000
		CL5-2-8	4+7,5+4	15,5m	100,08	20,04	1	100,08	1,0	13.275.000	1.328.562.000
		CL5-2-9	4+7,5+4	15,5m	96,05	20,04	1	96,05	1,0	13.275.000	1.275.063.750
18	CL5-3						9	1.015,09			14.111.630.325
		CL5-3-1	4+7,5+4	15,5m	150,85	20,00	1	150,85	1,1	13.275.000	2.202.787.125
		CL5-3-2 đến CL5-3-8	4+7,5+4	15,5m	100,00	20,00	7	700,00	1,0	13.275.000	9.292.500.000
		CL5-3-9	4+7,5+4	15,5m	164,24	20,00	1	164,24	1,2	13.275.000	2.616.343.200
19	CL6-1						8	751,56			10.362.544.650
		CL6-1-1	4+7,5+4	15,5m	94,78	15,30	1	94,78	1,2	13.275.000	1.509.845.400
		CL6-1-2	4+7,5+4	15,5m	80,94	16,73	1	80,94	1,0	13.275.000	1.074.478.500
		CL6-1-3	4+7,5+4	15,5m	85,62	17,49	1	85,62	1,0	13.275.000	1.136.605.500
		CL6-1-4	4+7,5+4	15,5m	90,31	18,28	1	90,31	1,0	13.275.000	1.198.865.250
		CL6-1-5	4+7,5+4	15,5m	94,99	19,55	1	94,99	1,0	13.275.000	1.260.992.250
		CL6-1-6	4+7,5+4	15,5m	99,68	20,66	1	99,68	1,0	13.275.000	1.323.252.000
		CL6-1-7	4+7,5+4	15,5m	104,34	21,12	1	104,34	1,0	13.275.000	1.385.113.500
		CL6-1-8	4+7,5+4	15,5m	100,90	21,12	1	100,90	1,1	13.275.000	1.473.392.250

STT	KH	Ký hiệu thửa đất	Mặt cắt đường (m)	Diện tích mỗi lô (m ²)	Chiều sâu thửa đất (m)	Số lô	Diện tích tổng các lô (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
20	CL6-2					5	500,00			6.637.500.000
		CL6-2-1 đến CL6-2-5	4+7,5+4	100,00	20,00	5	500,00	1,0	13.275.000	6.637.500.000
21	CL6-3					5	500,00			6.637.500.000
		CL6-3-1 đến CL6-3-5	4+7,5+4	100,00	20,00	5	500,00	1,0	13.275.000	6.637.500.000
22	CL6-4					8	910,54			12.406.031.775
		CL6-4-1	4+7,5+4	117,09	18,70	1	117,09	1,1	13.275.000	1.709.806.725
		CL6-4-2	4+7,5+4	98,29	20,17	1	98,29	1,0	13.275.000	1.304.799.750
		CL6-4-3	4+7,5+4	103,39	21,14	1	103,39	1,0	13.275.000	1.372.502.250
		CL6-4-4	4+7,5+4	108,70	22,12	1	108,70	1,0	13.275.000	1.442.992.500
		CL6-4-5	4+7,5+4	114,24	23,33	1	114,24	1,0	13.275.000	1.516.536.000
		CL6-4-6	4+7,5+4	120,00	24,43	1	120,00	1,0	13.275.000	1.593.000.000
		CL6-4-7	4+7,5+4	125,91	25,00	1	125,91	1,0	13.275.000	1.671.455.250
		CL6-4-8	4+7,5+4	122,92	25,50	1	122,92	1,1	13.275.000	1.794.939.300
23	CL7-1					8	768,52			10.609.203.443
		CL7-1-1	4+7,5+4	93,14	15,50	1	93,14	1,1	13.275.000	1.360.033.043
		CL7-1-2	4+7,5+4	80,32	16,57	1	80,32	1,0	13.275.000	1.066.248.000
		CL7-1-3	4+7,5+4	85,89	17,63	1	85,89	1,0	13.275.000	1.140.189.750
		CL7-1-4	4+7,5+4	91,61	18,72	1	91,61	1,0	13.275.000	1.216.122.750
		CL7-1-5	4+7,5+4	97,51	19,96	1	97,51	1,0	13.275.000	1.294.445.250
		CL7-1-6	4+7,5+4	103,56	21,57	1	103,56	1,0	13.275.000	1.374.759.000
		CL7-1-7	4+7,5+4	109,71	22,26	1	109,71	1,0	13.275.000	1.456.400.250
		CL7-1-8	4+7,5+4	106,78	22,26	1	106,78	1,2	13.275.000	1.701.005.400
24	CL7-2					10	1.000,00			13.275.000.000
		CL7-2-1 đến CL7-2-10	4+7,5+4	100,00	20,00	10	1.000,00	1,0	13.275.000	13.275.000.000
25	CL7-3					10	1.000,00			13.275.000.000
		CL7-3-1 đến CL7-3-10	4+7,5+4	100,00	20,00	10	1.000,00	1,0	13.275.000	13.275.000.000
26	CL7-4					8	882,13			12.175.641.495
		CL7-4-1	4+7,5+4	110,50	17,60	1	110,50	1,1	13.275.000	1.613.547.045
		CL7-4-2	4+7,5+4	94,05	19,41	1	94,05	1,0	13.275.000	1.248.513.750
		CL7-4-3	4+7,5+4	99,87	20,47	1	99,87	1,0	13.275.000	1.325.774.250
		CL7-4-4	4+7,5+4	105,70	21,67	1	105,70	1,0	13.275.000	1.403.167.500
		CL7-4-5	4+7,5+4	111,52	22,79	1	111,52	1,0	13.275.000	1.480.428.000

STT	KH	Ký hiệu thửa đất	Mặt cắt đường (m)	Diện tích mỗi lô (m ²)	Chiều sâu thửa đất (m)	Số lô	Diện tích tổng các lô (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		CL7-4-6	4+7,5+4	117,34	23,87	1	117,34	1,0	13.275.000	1.557.688.500
		CL7-4-7	4+7,5+4	123,11	25,00	1	123,11	1,0	13.275.000	1.634.285.250
		CL7-4-8	4+7,5+4	120,04	25,00	1	120,04	1,2	13.275.000	1.912.237.200
27	CL8-1					8	727,28			10.515.091.500
		CL8-1-1	4+10,5+4	85,30	19,70	1	85,30	1,2	13.950.000	1.427.922.000
		CL8-1-2	4+10,5+4	97,74	19,70	1	97,74	1,0	13.950.000	1.363.473.000
		CL8-1-3	4+10,5+4	96,03	18,96	1	96,03	1,0	13.950.000	1.339.618.500
		CL8-1-4	4+10,5+4	93,01	18,30	1	93,01	1,0	13.950.000	1.297.489.500
		CL8-1-5	4+10,5+4	89,99	17,53	1	89,99	1,0	13.950.000	1.255.360.500
		CL8-1-6	4+10,5+4	86,97	16,92	1	86,97	1,0	13.950.000	1.213.231.500
		CL8-1-7	4+10,5+4	83,94	16,60	1	83,94	1,0	13.950.000	1.170.963.000
		CL8-1-8	4+10,5+4	94,30	16,60	1	94,30	1,1	13.950.000	1.447.033.500
28	CL8-2					14	1.400,00			18.585.000.000
		CL8-2-1 đến CL8-2-14	4+7,5+4	100,00	20,00	14	1.400,00	1,0	13.275.000	18.585.000.000
29	CL8-3					14	1.400,00			18.585.000.000
		CL8-3-1 đến CL8-3-14	4+7,5+4	100,00	20,00	14	1.400,00	1,0	13.275.000	18.585.000.000
30	CL8-4					8	845,55			11.636.466.750
		CL8-4-1	4+7,5+4	92,23	14,70	1	92,23	1,2	13.275.000	1.469.223.900
		CL8-4-2	4+7,5+4	82,10	17,13	1	82,10	1,0	13.275.000	1.089.877.500
		CL8-4-3	4+7,5+4	90,59	18,84	1	90,59	1,0	13.275.000	1.202.582.250
		CL8-4-4	4+7,5+4	99,54	20,60	1	99,54	1,0	13.275.000	1.321.393.500
		CL8-4-5	4+7,5+4	108,95	22,64	1	108,95	1,0	13.275.000	1.446.311.250
		CL8-4-6	4+7,5+4	118,52	24,68	1	118,52	1,0	13.275.000	1.573.353.000
		CL8-4-7	4+7,5+4	127,88	25,00	1	127,88	1,0	13.275.000	1.697.607.000
		CL8-4-8	4+7,5+4	125,74	26,00	1	125,74	1,1	13.275.000	1.836.118.350
31	CL9					48	5.089,65			67.895.399.025
		CL9-1	4+7,5+4	95,69	19,90	1	95,69	1,0	13.275.000	1.270.284.750
		CL9-2	4+7,5+4	96,31	20,00	1	96,31	1,0	13.275.000	1.278.515.250
		CL9-3	4+7,5+4	99,85	19,90	1	99,85	1,0	13.275.000	1.325.508.750
		CL9-4	4+7,5+4	99,83	19,90	1	99,83	1,0	13.275.000	1.325.243.250
		CL9-5	4+7,5+4	99,79	19,90	1	99,79	1,0	13.275.000	1.324.712.250
		CL9-6	4+7,5+4	99,75	19,90	1	99,75	1,0	13.275.000	1.324.181.250



STT	KH	Ký hiệu thửa đất	Mặt cắt đường (m)	Diện tích mỗi lô (m ²)	Chiều sâu thửa đất (m)	Số lô	Diện tích tổng các lô (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		CL9-7	4+7,5+4	99,72	19,90	1	99,72	1,0	13.275.000	1.323.783.000
		CL9-8	4+7,5+4	99,68	19,90	1	99,68	1,0	13.275.000	1.323.252.000
		CL9-9	4+7,5+4	99,64	19,90	1	99,64	1,0	13.275.000	1.322.721.000
		CL9-10	4+7,5+4	99,61	19,90	1	99,61	1,0	13.275.000	1.322.322.750
		CL9-11	4+7,5+4	99,57	19,90	1	99,57	1,0	13.275.000	1.321.791.750
		CL9-12	4+7,5+4	99,53	19,90	1	99,53	1,0	13.275.000	1.321.260.750
		CL9-13	4+7,5+4	99,50	19,90	1	99,50	1,0	13.275.000	1.320.862.500
		CL9-14	4+7,5+4	99,46	19,90	1	99,46	1,0	13.275.000	1.320.331.500
		CL9-15	4+7,5+4	99,42	19,90	1	99,42	1,0	13.275.000	1.319.800.500
		CL9-16	4+7,5+4	99,39	19,90	1	99,39	1,0	13.275.000	1.319.402.250
		CL9-17	4+7,5+4	99,35	19,90	1	99,35	1,0	13.275.000	1.318.871.250
		CL9-18	4+7,5+4	99,31	19,90	1	99,31	1,0	13.275.000	1.318.340.250
		CL9-19	4+7,5+4	99,28	19,90	1	99,28	1,0	13.275.000	1.317.942.000
		CL9-20	4+7,5+4	99,24	19,90	1	99,24	1,0	13.275.000	1.317.411.000
		CL9-21	4+7,5+4	99,21	19,90	1	99,21	1,0	13.275.000	1.317.012.750
		CL9-22	4+7,5+4	99,17	19,90	1	99,17	1,0	13.275.000	1.316.481.750
		CL9-23	4+7,5+4	99,13	19,90	1	99,13	1,0	13.275.000	1.315.950.750
		CL9-24	4+7,5+4	99,10	19,90	1	99,10	1,0	13.275.000	1.315.552.500
		CL9-25	4+7,5+4	99,06	19,90	1	99,06	1,0	13.275.000	1.315.021.500
		CL9-26	4+7,5+4	95,64	19,80	1	95,64	1,0	13.275.000	1.269.621.000
		CL9-27	4+7,5+4	99,02	19,80	1	99,02	1,0	13.275.000	1.314.490.500
		CL9-28	4+7,5+4	99,07	19,80	1	99,07	1,0	13.275.000	1.315.154.250
		CL9-29	4+7,5+4	99,12	19,80	1	99,12	1,0	13.275.000	1.315.818.000
		CL9-30	4+7,5+4	99,17	19,80	1	99,17	1,0	13.275.000	1.316.481.750
		CL9-31	4+7,5+4	99,22	19,90	1	99,22	1,0	13.275.000	1.317.145.500
		CL9-32	4+7,5+4	99,27	19,90	1	99,27	1,0	13.275.000	1.317.809.250
		CL9-33	4+7,5+4	112,86	19,90	1	112,86	1,0	13.275.000	1.498.216.500
		CL9-34	4+7,5+4	100,06	19,90	1	100,06	1,0	13.275.000	1.328.296.500
		CL9-35	4+7,5+4	101,75	20,20	1	101,75	1,0	13.275.000	1.350.731.250
		CL9-36	4+7,5+4	103,53	20,60	1	103,53	1,0	13.275.000	1.374.360.750
		CL9-37	4+7,5+4	105,30	20,90	1	105,30	1,0	13.275.000	1.397.857.500
		CL9-38	4+7,5+4	107,08	21,30	1	107,08	1,0	13.275.000	1.421.487.000

STT	KH	Ký hiệu thửa đất	Mặt cắt đường (m)	Diện tích mỗi lô (m ²)	Chiều sâu thửa đất (m)	Số lô	Diện tích tổng các lô (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		CL9-39	4+7,5+4	108,85	21,60	1	108,85	1,0	13.275.000	1.444.983.750
		CL9-40	4+7,5+4	110,63	22,00	1	110,63	1,0	13.275.000	1.468.613.250
		CL9-41	4+7,5+4	112,41	22,30	1	112,41	1,0	13.275.000	1.492.242.750
		CL9-42	4+7,5+4	114,18	22,70	1	114,18	1,0	13.275.000	1.515.739.500
		CL9-43	4+7,5+4	115,96	23,00	1	115,96	1,0	13.275.000	1.539.369.000
		CL9-44	4+7,5+4	117,73	23,40	1	117,73	1,0	13.275.000	1.562.865.750
		CL9-45	4+7,5+4	119,51	23,70	1	119,51	1,0	13.275.000	1.586.495.250
		CL9-46	4+7,5+4	121,09	24,10	1	121,09	1,0	13.275.000	1.607.469.750
		CL9-47	4+7,5+4	119,80	24,30	1	119,80	1,0	13.275.000	1.590.345.000
		CL9-48	4+7,5+4	248,81	23,50	1	248,81	1,1	13.275.000	3.633.248.025
32	CL10					18	1.820,95			24.510.832.560
		CL10-1	4+7,5+4	97,54	20,00	1	97,54	1,0	13.275.000	1.294.843.500
		CL10-2	4+7,5+4	98,03	20,00	1	98,03	1,0	13.275.000	1.301.348.250
		CL10-3	4+7,5+4	98,32	20,00	1	98,32	1,0	13.275.000	1.305.198.000
		CL10-4	4+7,5+4	99,14	20,00	1	99,14	1,0	13.275.000	1.316.083.500
		CL10-5	4+7,5+4	100,09	20,00	1	100,09	1,0	13.275.000	1.328.694.750
		CL10-6	4+7,5+4	100,08	20,00	1	100,08	1,0	13.275.000	1.328.562.000
		CL10-7	4+7,5+4	100,08	20,00	1	100,08	1,0	13.275.000	1.328.562.000
		CL10-8	4+7,5+4	100,07	20,00	1	100,07	1,0	13.275.000	1.328.429.250
		CL10-9	4+7,5+4	100,07	20,00	1	100,07	1,0	13.275.000	1.328.429.250
		CL10-10	4+7,5+4	100,06	20,00	1	100,06	1,0	13.275.000	1.328.296.500
		CL10-11	4+7,5+4	100,06	20,00	1	100,06	1,0	13.275.000	1.328.296.500
		CL10-12	4+7,5+4	100,05	20,00	1	100,05	1,0	13.275.000	1.328.163.750
		CL10-13	4+7,5+4	100,05	20,00	1	100,05	1,0	13.275.000	1.328.163.750
		CL10-14	4+7,5+4	100,04	20,00	1	100,04	1,0	13.275.000	1.328.031.000
		CL10-15	4+7,5+4	100,04	20,00	1	100,04	1,0	13.275.000	1.328.031.000
		CL10-16	4+7,5+4	100,03	20,00	1	100,03	1,0	13.275.000	1.327.898.250
		CL10-17	4+7,5+4	100,01	20,00	1	100,01	1,0	13.275.000	1.327.632.750
		CL10-18	4+7,5+4	127,19	20,00	1	127,19	1,2	13.275.000	2.026.168.560
33	CL11					38	3.777,65			50.148.303.750
		CL11-1 đến CL11-15	4+7,5+4	100,12	20,00	15	1.501,80	1,0	13.275.000	19.936.395.000
		CL11-16	4+7,5+4	98,72	20,00	1	98,72	1,0	13.275.000	1.310.508.000

STT	KH	Ký hiệu thửa đất	Mặt cắt đường (m)		Diện tích mỗi lô (m ²)	Chiều sâu thửa đất (m)	Số lô	Diện tích tổng các lô (m ²)	Hệ số vị trí đặc biệt	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		CL11-17	4+7,5+4	15,5m	98,28	20,00	1	98,28	1,0	13.275.000	1.304.667.000
		CL11-18	4+7,5+4	15,5m	97,93	20,00	1	97,93	1,0	13.275.000	1.300.020.750
		CL11-19	4+7,5+4	15,5m	97,38	20,00	1	97,38	1,0	13.275.000	1.292.719.500
		CL11-20	4+7,5+4	15,5m	96,64	20,00	1	96,64	1,0	13.275.000	1.282.896.000
		CL11-21	4+7,5+4	15,5m	96,04	20,00	1	96,04	1,0	13.275.000	1.274.931.000
		CL11-22	4+7,5+4	15,5m	96,79	20,00	1	96,79	1,0	13.275.000	1.284.887.250
		CL11-23	4+7,5+4	15,5m	97,50	20,00	1	97,50	1,0	13.275.000	1.294.312.500
		CL11-24	4+7,5+4	15,5m	98,01	20,00	1	98,01	1,0	13.275.000	1.301.082.750
		CL11-25	4+7,5+4	15,5m	98,32	20,00	1	98,32	1,0	13.275.000	1.305.198.000
		CL11-26	4+7,5+4	15,5m	99,04	20,00	1	99,04	1,0	13.275.000	1.314.756.000
		CL11-27 đến CL11-36	4+7,5+4	15,5m	100,12	20,00	10	1.001,20	1,0	13.275.000	13.290.930.000
		CL11-37	4+7,5+4	15,5m	100,10	20,00	1	100,10	1,0	13.275.000	1.328.827.500
		CL11-38	4+7,5+4	15,5m	99,90	20,00	1	99,90	1,0	13.275.000	1.326.172.500
34	CL12						17	1.688,55			22.636.291.050
		CL12-1	4+7,5+4	15,5m	166,32	19,00	1	166,32	1,1	13.275.000	2.428.687.800
		CL12-2 đến CL12-3	4+7,5+4	15,5m	94,76	19,00	2	189,52	1,0	13.275.000	2.515.878.000
		CL12-4 đến CL12-7	4+7,5+4	15,5m	94,75	19,00	4	379,00	1,0	13.275.000	5.031.225.000
		CL12-8 đến CL12-10	4+7,5+4	15,5m	94,74	19,00	3	284,22	1,0	13.275.000	3.773.020.500
		CL12-11 đến CL12-12	4+7,5+4	15,5m	94,73	19,00	2	189,46	1,0	13.275.000	2.515.081.500
		CL12-13	4+7,5+4	15,5m	94,75	19,00	1	94,75	1,0	13.275.000	1.257.806.250
		CL12-14	4+7,5+4	15,5m	95,24	19,10	1	95,24	1,0	13.275.000	1.264.311.000
		CL12-15	4+7,5+4	15,5m	95,96	19,30	1	95,96	1,0	13.275.000	1.273.869.000
		CL12-16	4+7,5+4	15,5m	96,68	19,30	1	96,68	1,0	13.275.000	1.283.427.000
		CL12-17	4+7,5+4	15,5m	97,40	19,40	1	97,40	1,0	13.275.000	1.292.985.000

5. Ước tính tổng doanh thu phát triển của đất ở phân lô:

5.1. Thời gian bán hàng, tỷ lệ tăng giá:

Theo quy định tại 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.

Với quy mô dự án khoảng 19,3 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%;
- * Mức biến động của giá cả thị trường:

Thời điểm định giá là ngày 26/6/2025, căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn sử dụng chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do Cục thống kê tỉnh Quảng Nam công bố theo bảng biểu số 205 trang 526 chỉ số giá tiêu dùng bình quân khu vực nông thôn (Năm trước = 100) tại niên giám thống kê năm 2024, chỉ số giá tiêu dùng bình quân 3 năm 2022, 2023, 2024 được tính toán như sau:

Năm	Chỉ số giá tiêu dùng (Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng)
Năm 2022 so với năm 2021	106,92%
Năm 2023 so với năm 2022	108,70%
Năm 2024 so với năm 2023	104,27%
Bình quân 3 năm theo hàm GEOMEAN trong Excel theo Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025	106,61%

Do đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá bán đất là 6,61%/năm.

5.2. 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 là ngày 26/6/2025 như vậy năm liền kề tính đến quý gần nhất đến thời điểm định giá là từ quý II/2024 đến quý I/2025, lãi suất được thu thập như sau:

Ngân hàng	QII-2024	QIII-2024	QIV-2024	QI-2025	Bình quân	Ghi chú
Viettinbank	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	- Công văn 69/CNNĐN-TCTH ngày 28/01/2026

Ngân hàng	QII-2024	QIII-2024	QIV-2024	QI-2025	Bình quân	Ghi chú
Vietcombank	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,80%	- Công văn số 1029/CV-QNA-KT ngày 05/11/2024 - Công văn số 309/CV-QNA-KT ngày 09/4/2025
Agribank	8,50%	7,16%	7,16%	7,17%	7,50%	- Công văn số 2388/NHNo.QNa-KH&QLRR ngày 17/7/2024 - Công văn số 4069/NHNo.QNa-KH&QLRR ngày 05/11/2024 - Công văn số 3488/NHNo.Qna-KH&QLRR ngày 27/8/2025 - Công văn số 1542/NHNo.QNa-KH&QLRR ngày 19/4/2025
BIDV	8,88%	8,59%	8,47%	8,14%	8,52%	- Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB ngày 24/7/2024 - Công văn số 1283/BIDV.QNA-QLNB ngày 05/11/2024 - Công văn số 510/BIDV.QNA-QLNB ngày 11/4/2025
Bình quân 4 ngân hàng					8,58%	

5.3. Ước tính doanh thu phát triển của đất ở phân lô:

* Hiện giá doanh thu phát triển:

TT	Nội dung	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Tổng cộng (đồng)
1	Doanh thu dự án	582.247.286.700			
2	Tỷ lệ bán	0%	60%	40%	
3	Tỷ lệ thu tiền sau khi quy đổi	0,0%	64,0%	45,47%	
4	Hệ số tăng giá bán hàng năm	1,00	1,0661	1,1367	

TT	Nội dung	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Tổng cộng (đồng)
5	Doanh thu hàng năm	0	372.455.746.855	264.727.693.951	
6	Hệ số chiết khấu $1/(1+8,58\%)^n$	0,921	0,848	0,781	
7	Doanh thu quy về thời điểm định giá = (5) x (6)	0	315.922.097.937	206.803.252.162	522.725.350.099
8	Tổng cộng doanh thu				522.725.350.099

II. Ước tính doanh thu phát triển đất ở chung cư:

* Đối với đất ở chung cư (OCC):

- Theo quyết định chủ trương đầu tư dự án: Công văn số 7323/UBND-KTN ngày 27/12/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Núi Rang để khai thác quỹ đất đối ứng hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Km0+317 trên tuyến đường dẫn phía Bắc cầu Cửa Đại theo hình thức hợp đồng xây dựng chuyển giao (Hợp đồng BT) và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 01 số 835/QĐ-UBND ngày 02/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam. Trong đó, diện tích đất ở và đất TMDV như sau:

+ Đất ở: 42.767,9 m².

+ Đất Thương mại dịch vụ: 37.884,73 m².

- Theo quy hoạch tại Quyết định số 3678/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị Núi Rang, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	1.456,65	0,75%
2	Đất cây xanh, mặt nước	8.018,27	4,15%
3	Đất ở	42.767,90	22,11%
4	Đất xây dựng nhà chung cư	6.800,00	3,52%
a	Đất xây dựng khối nhà chung cư	3.030,00	1,57%
b	Đất cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật	3.770,00	1,95%
4	Đất thương mại dịch vụ	31.084,73	16,07%
5	Đất giao thông, HTKT	103.267,91	53,40%
a	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	53.974,44	27,91%
b	Đất xây dựng kè	49.293,47	25,49%
	Tổng cộng:	193.395,46	100,00

- Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất có số vào sổ CT20246 được UBND tỉnh Quảng Nam cấp ngày 05 tháng 02 năm 2020:

+ Thửa đất (Khu đất) số: 33 (TM2), tờ bản đồ số 01

+ Địa chỉ: Khu đô thị Núi Rang, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam

+ Diện tích: 12.455,7 m²

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng Riêng.

+ Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ

+ Thời hạn sử dụng: Đến ngày 19/4/2068

+ Nguồn gốc: Nhà nước sử dụng cho thuê đất trả tiền một lần.

Đối với phần diện tích đất này đã được chuyển nhượng ngày 06/5/2021, tại công văn số 2586/UBND-KTN, UBND tỉnh Quảng Nam thống nhất chủ trương: Cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Chu Lai Hội An chuyển nhượng thửa đất số 33 (TM2), tờ bản đồ số 01, diện tích 12.455,7 m², loại đất xây dựng nhà chung cư và thương mại, dịch vụ cho Công ty TNHH Xây dựng Phú Vinh để đầu tư xây dựng chung cư cao tầng và hoạt động thương mại, dịch vụ tại Khu đô thị Núi Rang.

Rang. Đến nay, vẫn chưa làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất TMDV sang đất ở đối với phần diện tích 6.800 m² xây dựng nhà chung cư 6.800 m².

- Do đó, tại thời điểm UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định số 1947/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 về việc giao đất cho thuê đất để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển FVGLAND thực hiện dự án xây dựng khu đô thị Núi Rang tại xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên (đợt 4), Công ty sẽ xác định giá đất xây dựng nhà chung cư với mục đích sử dụng đất là đất ở theo quy hoạch tại Quyết định số 3678/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam để ước tính doanh thu của giá đất ở. 



1. Các chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng và ước tính các thông số sử dụng trong tính toán theo phương pháp thặng dư:

Đề có cơ sở xác định giá đất, Tư vấn căn cứ các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số 3678/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam (Diện tích lô đất; Mật độ xây dựng; Hệ số sử dụng đất; Số tầng cao công trình; ...). Cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Số liệu	Đvt	Ghi chú
I	Thông số về khả năng sử dụng đất			
1	Diện tích đất	6.800	m ²	
2	Mật độ xây dựng	45%		
3	Hệ số sử dụng đất	13,0	Lần	
4	Tầng cao công trình	30	Tầng	
4.1	Tầng hầm	2	Tầng	
4.2	Khối đế	2	Tầng	Theo quy hoạch được duyệt không quy định tầng cao đối với khối đế và khối tháp, tư vấn khảo sát và đề xuất theo chỉ tiêu xây dựng của các tòa chung cư tại Khu đô thị FPT
4.3	Khối tháp	28	Tầng	
5	Diện tích xây dựng	3.030	m ²	
6	Diện tích sàn xây dựng			
6.1	Tầng hầm	13.487	m ²	
6.2	Tầng nổi	88.400	m ²	
a	Khối đế	6.060	m ²	
	- Tầng 1	3.030	m ²	
	- Tầng 2	3.030	m ²	
b	Khối tháp	82.340	m ²	
II	Các thông số tính toán về doanh thu			
	Hệ số sàn thương phẩm	0,75		
1	Diện tích chỗ để xe tầng hầm	13.487		
2	Diện tích sàn thương phẩm khối đế	4.545	m ²	
	- Tầng 1	2.273	m ²	
	- Tầng 2	2.273	m ²	
3	Diện tích sàn thương phẩm khối tháp	61.755	m ²	
4	Giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ			
	- Tầng 1	403.000	Đồng/m ² /tháng	
	- Tầng 2,3	262.000	Đồng/m ² /tháng	
5	Giá bán căn hộ			
	Các căn hộ thuộc khối tháp	22.049.000	Đồng/m ²	
6	Diện tích 1 chỗ để xe			
	Ô tô	25	m ²	
7	Số chỗ để xe trong tầng hầm			

Stt	Nội dung	Số liệu	Đvt	Ghi chú
	Ô tô	270,0	Chỗ	
8	Giá cho thuê chỗ để xe tầng hầm			
	Ô tô	1.385.000	Đồng/chỗ/tháng	
9	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê sàn thương mại, chỗ để xe năm đầu tiên đưa vào sử dụng	60%		
10	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê sàn thương mại, chỗ để xe tối đa	90%		
III	Các thông số tính toán về chi phí			
1	Chi phí quản lý, vận hành hàng năm	10%	/Thu nhập từ cho thuê sàn thương mại, chỗ để xe	
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý	1%	/Doanh thu phát triển	
3	Lợi nhuận nhà đầu tư và chi phí sử dụng vốn	14%	/(Chi phí đầu tư xây dựng)	
IV	Các chỉ số khác			
1	Tỷ giá USD/VND	26.290	Vietcombank ngày 26/6/2025	
2	Tỷ suất chiết khấu	8,58%	/Năm	
3	Tỷ lệ tăng giá cho thuê sàn thương mại, chỗ để xe	3,33%	/Năm	
4	Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ chung cư	6,61%	/Năm	

Trong đó:

a) Hệ số diện tích sàn thương phẩm:

* Tham khảo quy định của một số địa phương, như:

- Khánh Hòa (Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024):

Theo điều 3:

“ ...

2. Dự án nhà ở cao tầng - Trường hợp dự án chưa xác định được diện tích sử dụng thì diện tích sử dụng được xác định bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

3. Dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe và khu vui chơi, giải trí - Tỷ lệ bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: xác định theo diện tích sử dụng. Trường hợp dự án chưa xác định được diện tích sử dụng thì diện tích sử dụng được xác định bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

... ”

- Lạng Sơn (Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024):

Theo khoản 3, điều 3:

“3. Trong trường hợp các số liệu làm cơ sở ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất tại khoản 1 Điều này chưa quy định cụ thể diện tích sàn kinh doanh hoặc diện tích sàn xây dựng thì thực hiện một số nội dung như sau:

a) Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh căn hộ chung cư: bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

b) Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh văn phòng, thương mại dịch vụ, khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng: bằng 65% diện tích sàn xây dựng.

...”

* Ngoài ra, tại mục 3 Công văn số 107/BXD-QLN của Bộ Xây dựng ngày 23/4/2019 về việc tính diện tích tầng hầm và tỷ lệ thương phẩm bán căn hộ chung cư có nêu: Các công trình chung cư cao tầng thực tế thường có hệ số diện tích sàn căn hộ trên tổng diện tích sàn khoảng 75%-80%.

Như vậy, tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh trên diện tích sàn xây dựng của công trình nhà cao tầng dao động từ 65% đến 80%, phổ biến ở mức 75%. Trên cơ sở đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ sàn kinh doanh trên diện tích sàn xây dựng của công trình nhà cao tầng bình quân là 75%.

b) 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 là ngày 26/6/2025 như vậy năm liền kề tính đến quý gần nhất đến thời điểm định giá là từ quý II/2024 đến quý I/2025, lãi suất được thu thập như sau:

Ngân hàng	QII-2024	QIII-2024	QIV-2024	QI-2025	Bình quân	Ghi chú
Viettinbank	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	10,5%	- Công văn 69/CNNĐN-TCTH ngày 28/01/2026
Vietcombank	7,8%	7,8%	7,8%	7,8%	7,80%	- Công văn số 1029/CV-QNA-KT ngày 05/11/2024 - Công văn số 309/CV-QNA-KT ngày 09/4/2025
Agribank	8,50%	7,16%	7,16%	7,17%	7,50%	- Công văn số 2388/NHNo.QNa-KH&QLRR ngày 17/7/2024 - Công văn số 4069/NHNo.QNa-KH&QLRR ngày 05/11/2024 - Công văn số 3488/NHNo.Qna-KH&QLRR ngày 27/8/2025 - Công văn số 1542/NHNo.QNa-KH&QLRR ngày 19/4/2025
BIDV	8,88%	8,59%	8,47%	8,14%	8,52%	- Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB ngày

Ngân hàng	QII-2024	QIII-2024	QIV-2024	QI-2025	Bình quân	Ghi chú
						24/7/2024 - Công văn số 1283/BIDV.QNA-QLNB ngày 05/11/2024 - Công văn số 510/BIDV.QNA-QLNB ngày 11/4/2025
Bình quân 4 ngân hàng					8,58%	

c) Tỷ lệ tăng giá cho thuê sàn thương mại, chỗ để xe:

*Theo Điểm d Khoản 2, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất như sau:

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;

Căn cứ thông tin 3 hợp đồng thuê thu thập được:

Đối với thông tin 1, thời hạn thuê là 2 năm, giá thuê ổn định suốt thời gian thuê.

Đối với thông tin 2, thời hạn thuê là 2 năm, năm thứ 2 tăng 5% so với năm thứ 1.

Đối với thông tin 3, từ năm thứ 2 trở đi, tăng 10% mỗi 2 năm, ước tính mỗi năm 5%.

Tư vấn ước tính tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng là: $(0\% + 5\% + 5\%)/3 = 3,33\%$.

d) Tỷ lệ tăng giá cho thuê sàn thương mại, chỗ để xe:

* Theo Điểm d Khoản 2, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Thời điểm định giá là ngày 26/6/2025, căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn sử dụng chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do Cục thống kê tỉnh Quảng Nam công bố theo bảng biểu số 205 trang 526 chỉ số giá tiêu dùng bình quân khu vực nông thôn (Năm trước = 100) tại niên giám thống kê năm 2024, chỉ số giá tiêu dùng bình quân 3 năm 2022, 2023, 2024 được tính toán như sau:

Năm	Chỉ số giá tiêu dùng (Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng)
Năm 2022 so với năm 2021	106,92%
Năm 2023 so với năm 2022	108,70%
Năm 2024 so với năm 2023	104,27%
Bình quân 3 năm theo hàm GEOMEAN trong Excel theo Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025	106,61%

Do đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá bán đất là 6,61%/năm

e) Ước tính số chỗ đỗ xe ô tô con, diện tích sàn xây dựng tầng hầm và số tầng hầm tối thiểu cần xây dựng:

Đối với sàn thương mại, Tư vấn đề xuất 100% diện tích chỗ đỗ xe là đỗ xe ô tô con. Theo quy định tại Bảng 2.19, QCVN 01: 2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, số chỗ để xe ô tô con tối thiểu đối với khu trung tâm thương mại là 100 m² sàn sử dụng/1 chỗ.

Đối với chung cư, theo quy định tại Khoản b), Mục 2.2.17.1, QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25 m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m² cho 100 m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư. Tư vấn đề xuất 50% diện tích chỗ đỗ xe của chung cư là dành cho xe ô tô con, 50% dành cho xe đạp, xe máy.

2. Ước tính giá cho thuê sàn thương mại:

2.1. Giá cho thuê sàn thương mại tầng 2 trở lên:

2.1.1. Khảo sát và thu thập thông tin:

Tư vấn thu thập được 03 thông tin giá cho thuê mặt bằng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Cụ thể như sau:

TT	Yếu tố	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mặt bằng cho thuê	Phòng số 49, tầng 9 khối 11 tầng, tòa nhà Bưu điện Thành phố, 271 Nguyễn Văn Linh, Tp. Đà Nẵng.	Tầng 2, tòa nhà SOHO building, 27 - 29 Lý Tự Trọng, Tp. Đà Nẵng.	Tầng 3 và 4 Tòa nhà Phi Long
2	Vị trí, địa điểm	Tọa lạc tại số 271 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố khoảng hơn 2,1km; cách cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, chợ, các cơ sở thể dục, công viên vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 1km.	Tọa lạc tại số 27 - 29 đường Lý Tự Trọng, cách trung tâm thành phố khoảng 1,3km; cách cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, chợ, các cơ sở thể dục, công viên vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 1km.	Tọa lạc tại số 52 Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố khoảng 1,5km (chợ Hàn); thuận lợi giao thông, thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều địa điểm buôn bán ẩm thực, đông dân cư

lcc

TT	Yếu tố	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	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
4	Hiện trạng, môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
5	Quy mô tòa nhà	11 tầng	10 tầng	17 tầng
6	Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	2014	2017	2017
7	Ngày hợp đồng	25/06/2022	05/04/2023	26/3/2021
8	Thời hạn cho thuê	2 năm (từ ngày 15/7/2022 đến 14/7/2024)	2 năm (05/4/2023 đến 04/4/2025)	Từ 10/4/2021 - 09/11/2025
9	Diện tích thuê (m ²)	44,74	97	1.280
10	Giá thuê (Đồng/m ² /tháng)	12.800.000	30.024.750	490.981.095
11	Đơn giá thuê (Đồng/m ² /tháng)	= 12.800.000/ 44,74 = 286.097	= 30.024.750/ 97 = 309.534	490.981.095/1.280 = 383.579
13	Giá thuê	Đã bao gồm VAT, ổn định trong suốt thời gian thuê.	Đã bao gồm VAT, năm 2 tăng giá 5%.	Từ năm thứ 2 trở đi, tăng 10%/2 năm, ước tính mỗi năm 5%
14	Đơn giá thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)	= 286.097/1,1 = 260.088	= 309.534/1,1 = 281.394	= 383.579/1,1 = 348.708

2.1.2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá:

a. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình:

Các tài sản có quy mô xây dựng và chiều cao công trình khác nhau nên chi phí đầu tư xây dựng công trình cũng khác nhau. Giá thành sản phẩm xây dựng của dự án khác nhau sẽ ảnh hưởng đến giá cho thuê sàn. Tuy nhiên áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng được quy định tại Bảng 27, Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng) để ước tính tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình như sau:

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Dự án	Căn hộ chung cư 30 tầng tại Khu đô thị Nội Rang	Tòa nhà Bưu điện Thành phố	Tòa nhà SOHO building	Tòa nhà Phi Long
2	Quy mô xây dựng công trình	30 tầng	11 tầng	10 tầng	17 tầng
3	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo Bảng 27, Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 (Đồng/m ²)	13.463.636	10.334.545	9.884.545	11.511.818

4	Tỷ lệ (%)	100%	100% x (10.334.545/ 13.463.636) = 76,8%	100% x (9.884.545/ 13.463.636) = 73,4%	100% x (11.511.818/ 13.463.636) = 85,5%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 76,8%)/ 76,8% = 30,2%	(100% - 73,4%)/ 73,4% = 36,2%	(100% - 85,5%)/ 85,5% = 17%

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà:

- Theo QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng:

“2.2 Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình:

Bảng 1 - Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình ¹⁾	Công trình
1	Nhỏ hơn 25 năm	Công trình quy định tại A.2, Phụ lục A của quy chuẩn này.
2	Không nhỏ hơn 25 năm	Công trình chịu tác động trực tiếp của môi trường xâm thực mạnh ²⁾ (hóa chất, môi trường biển), trừ công trình tạm.
3	Không nhỏ hơn 50 năm	Các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và các công trình dạng nhà khác không thuộc các mức 1, 2 và 4 trong bảng này.
4	Không nhỏ hơn 100 năm	Nhà và công trình độc đáo, có giá trị kiến trúc hoặc mang ý nghĩa biểu tượng quan trọng (Bảo tàng quốc gia, nhà lưu giữ hiện vật quốc gia, sân vận động thi đấu cấp quốc gia hoặc quốc tế, nhà hát quốc gia, công trình điểm nhấn có kiến trúc độc đáo tại các địa phương và các công trình tương tự).

- Căn cứ quy định nêu trên, tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng theo thiết kế của TSCĐG và các TSSS là: 100 năm.

Tư vấn ước tính tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà như sau:

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Dự án	Căn hộ chung cư 30 tầng tại Khu đô thị Nối Rang	Tòa nhà Bưu điện Thành phố	Tòa nhà SOHO building	Tòa nhà Phi Long
2	Thời điểm đưa vào sử dụng	Chưa xây dựng	2014	2017	2017
3	Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)	100%	100% - (2025 - 2014)/100 = 89%	100% - (2025 - 2017)/100 = 92%	100% - (2025 - 2017)/100 = 92%
4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 89%)/89% = 12,4%	(100% - 92%)/92% = 8,7%	(100% - 92%)/92% = 8,7%

c. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí bố trí tòa nhà:

Những tòa nhà gần trung tâm Thành phố, nằm trong khu vực đông dân cư, điều kiện an ninh tốt, thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều nhà hàng khách sạn thì mức

giá thuê cao hơn; Tòa nhà ở xa trung tâm hơn nhưng vẫn thuộc khu vực đông dân cư, có mức giá thuê bằng khoảng 70%-80% so với mức giá thuê ở khu vực trung tâm. Những khu vực cách xa khu trung tâm từ trên 5-7km có mức giá thuê chỉ bằng khoảng 60-70% so với khu vực trung tâm; những khu vực xa trung tâm trên 10km mức giá thuê chỉ bằng khoảng 40-50% so với khu vực trung tâm.

Căn cứ các nguồn thông tin sử dụng để thẩm định giá, qua khảo sát thực tế tư vấn phân chia nhóm tài sản với các cự ly khoảng cách đến khu vực trung tâm như sau:

Khoảng cách đến trung tâm (chợ Hàn, cầu Rồng)	Nguyên tắc điều chỉnh
Khoảng cách $\leq 2\text{km}$	<i>Lấy TSCĐG làm chuẩn (tỷ lệ 100%); theo thống kê kinh nghiệm của đơn vị tư vấn, các thông tin có khoảng cách đến Trung tâm gần hơn mỗi mức sẽ điều chỉnh tăng 10%; tài sản có khoảng cách đến Trung tâm xa hơn mỗi mức sẽ điều chỉnh giảm 10%; Những trường hợp TSTD và TSSS có thông số lân cận với nhóm trên hoặc nhóm dưới sẽ điều chỉnh phân biệt từ 1% đến 9% để hạn chế sự khác biệt</i>
$2\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 3\text{km}$	
$3\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 5\text{km}$	
$5\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 7\text{km}$	
$7\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 10\text{km}$	
$10\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 15\text{km}$	
$15\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 20\text{km}$	
$20\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 25\text{km}$	
$25\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 30\text{km}$	
Khoảng cách $> 30\text{km}$	

Ngoài khoảng cách đến trung tâm Thành phố, vị trí tọa lạc còn phản ánh mức độ thuận tiện về hạ tầng giao thông. Nhiều trường hợp tuy ở gần trung tâm hơn nhưng không thuận lợi về hạ tầng giao thông như khả năng kết nối với các trục giao thông chính, độ rộng lòng đường, vỉa hè, ...

- TSCĐG tọa lạc tại Khu đô thị Nổi Rang, xã Duy Nghĩa, thành phố Đà Nẵng, cách xa trung tâm Thành phố trên 30 km, có vị trí kém thuận lợi nhất. Tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS1 tọa lạc tại số 271 đường Nguyễn Văn Linh - đoạn từ Phan Thanh đến Nguyễn Tri Phương, đường 2 làn, mỗi bên 10,5m + vỉa hè 5m; cách trung tâm Thành phố khoảng hơn 2km, tọa lạc vị trí đầu trục giao thông chính từ sân bay Quốc tế Đà Nẵng cắt ngang trung tâm Thành phố ra đến bờ biển, thuận lợi giao thông; thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều địa điểm buôn bán ẩm thực, đông dân cư, là trục đường tập trung nhiều ngân hàng, vị trí thuận lợi, nếu so sánh với TSCĐG thì Tư vấn đề xuất tỷ lệ 190%.

- TSSS2 tọa lạc tại số 27 - 29 đường Lý Tự Trọng - đoạn từ Bạch Đằng đến Hải Hồ, đường rộng 9m, vỉa hè mỗi bên 4,5m; vị trí gần trung tâm Thành phố nhất. Tuy nhiên, vị trí gần ranh giới phía Bắc của Thành phố, nếu so sánh với TSCĐG thì Tư vấn đề xuất tỷ lệ là 190%.

- TSSS3 tọa lạc tại số 52 đường Nguyễn Văn Linh - đoạn từ Hoàng Diệu đến Nguyễn Hoàng, đường 2 làn, mỗi bên 10,5m + vỉa hè 5m; cách trung tâm Thành phố dưới 2km, tọa lạc vị trí đầu trục giao thông chính từ sân bay Quốc tế Đà Nẵng cắt ngang trung tâm Thành phố ra đến bờ biển, thuận lợi giao thông; thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều địa điểm buôn bán ẩm thực, đông dân cư, là trục đường tập trung nhiều ngân hàng, vị trí thuận lợi nhất, nếu so sánh với TSCĐG thì Tư vấn đề xuất tỷ lệ 200%.

d. Bảng điều chỉnh giá của các TSSS, xác định giá cho thuê ước tính của TSCĐG:

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 2, Căn hộ chung	Phòng số 49, tầng 9 khối 11	Tầng 2, tòa nhà SOHO	Tầng 3 và 4 Tòa nhà Phi

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		cư 30 tầng tại Khu đô thị Núi Rang	tầng, tòa nhà Bưu điện thành phố, 271 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng.	building, 27 - 29 Lý Tự Trọng, Đà Nẵng.	Long
2	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)		260.088	281.394	348.708
3	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
3.1	Quy mô công trình				
	Số tầng	30 tầng	11 tầng	10 tầng	17 tầng
	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (Đồng/m ²)	13.463.636	10.334.545	9.884.545	11.511.818
	Tỷ lệ	100%	76,8%	73,4%	85,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		30,2%	36,2%	17,0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		78.547	101.865	59.280
3.2	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2014	2017	2017
	Chất lượng còn lại	100%	89,0%	92,0%	92,0%
	Tỷ lệ		89,0%	92,0%	92,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		12,4%	8,7%	8,7%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		32.146	24.469	30.322
3.3	Vị trí bố trí tòa nhà	Tọa lạc tại Khu đô thị Núi Rang, cách xa trung tâm thành phố hơn 30 km, vị trí kém thuận lợi nhất.	Tọa lạc tại số 271 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố khoảng hơn 2,1km.	Tọa lạc tại số 27 - 29 đường Lý Tự Trọng, cách trung tâm thành phố khoảng 1,3km.	Tọa lạc số 52 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố khoảng 1,5km..
	Tỷ lệ	100%	190%	190%	200%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-47,37%	-47,37%	-50,00%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		-123.200	-133.292	-174.354
4	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		247.581	274.436	263.957
5	Thống nhất mức giá chỉ dẫn (Đồng/m ² /tháng)		262.000 (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		5,82%	-4,53%	-0,74%

Giá cho thuê sàn thương mại bình quân từ tầng 2 trở lên, tòa nhà chung cư tại Khu đô thị Nổi Rang là: **262.000 đồng/m²/tháng**.

2.2. Giá cho thuê sàn thương mại tầng 1:

Tư vấn khảo sát thu thập thông tin thị trường, giá cho thuê mặt bằng của một số tòa nhà tại thành phố Đà Nẵng như sau:

ĐVT: Đồng/m²/tháng

Nội dung thông tin	Tòa nhà 02 Quang Trung	Thành Quân, 132-136 Lê Đình Lý	Tòa nhà Luxury, 205 Trần Phú
Thời gian khảo sát	Tháng 12/2024	Tháng 12/2024	Tháng 12/2024
Giá cho thuê tầng 1	366.000	439.883	940.000
Giá cho thuê tầng 2 trở lên	239.000	275.000	602.000
Tỷ lệ giá thuê tầng 2 trở lên so với tầng 1	65%	63 %	64%

Từ các thông tin trên, Tư vấn đề xuất giá cho thuê mặt bằng tầng 2 bằng khoảng 65% mức giá cho thuê mặt bằng tầng 1.

Do đó, giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ bình quân tại tầng 1 của Tòa nhà chung cư 30 tầng tại Khu đô thị Nổi Rang là: $262.000/65\% = 403.000$ đồng/m²/tháng.

3. Ước tính giá cho thuê chỗ đỗ xe ô tô con:

STT	Thông số	TSCĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
1	Dự án	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe trong tòa chung cư 30 tầng tại Khu đô thị Nổi Rang	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Azura	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Hiyori	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Monarchy
2	Phí trông giữ xe ô tô theo tháng (Đồng/chỗ/tháng)		1.454.545	1.363.636	1.545.455
3	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
3.1	Vị trí	Tọa lạc tại Khu đô thị Nổi Rang, xã Duy Nghĩa, Tp. Đà Nẵng cách xa trung tâm thành phố khoảng trên 30km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí	Tọa lạc tại số 339 Trần Hưng Đạo, P. An Hải Bắc, Q. Sơn Trà, Tp. Đà Nẵng. Cách TTHC Tp. Đà Nẵng khoảng 2.000m; cách TTTM; chợ khoảng 2.000m; cách cơ sở giáo dục khoảng 500m; cách cơ sở TDTT khoảng 500m; cách cơ sở y tế	Tọa lạc tại Võ Văn Kiệt, Tp. Đà Nẵng. Cách TTHC Tp. Đà Nẵng khoảng 1.500m; cách TTTM; chợ khoảng 500m; cách cơ sở giáo dục khoảng 500m; cách cơ sở TDTT khoảng 1.000m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên, khu vui chơi	Tọa lạc tại số 48 535 Trần Hưng Đạo, P. An Hải Tây, Q. Sơn Trà, Tp. Đà Nẵng. Cách TTHC Tp. Đà Nẵng khoảng 2.000m; cách TTTM; chợ khoảng 2.000m; cách cơ sở giáo dục khoảng 500m; cách cơ sở TDTT khoảng 500m; cách cơ sở y tế

STT	Thông số	TSCĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
		trong vòng bán kính khoảng 1km kém thuận lợi	khoảng 1.000m; cách công viên, khu vui chơi giải trí khoảng 500m thuận lợi	giải trí khoảng 1.000m thuận lợi	khoảng 1.000m; cách công viên, khu vui chơi giải trí khoảng 500m thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		-73.593	-64.935	-69.264
3	Phí trông giữ xe ô tô theo tháng (Đồng/chỗ/tháng)		1.471.861	1.298.701	1.385.281
4	Đơn giá bình quân (Đồng/chỗ/tháng)		1.385.000 (làm tròn)		
5	Tỷ lệ chênh lệch		-5,90%	6,6%	0,0%

* Kết luận: Giá cho thuê chỗ để xe ô tô con trong tầng hầm tại các tòa chung cư Khu đô thị Núi Rang là **1.385.000 đồng/chỗ/tháng**.

4. Ước tính giá bán căn hộ chung cư:

4.1. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường:

Đối với giá bán căn hộ chung cư trong dự án, Tư vấn thu thập được 03 thông tin mua bán căn hộ như sau:

- Thông tin 1: Căn hộ B906 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 2: Căn hộ 12B01 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 3: Căn hộ C916 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

Tư vấn nhận định thông tin giá trị căn hộ kê khai trong Hợp đồng mua bán căn hộ thấp hơn giá khảo sát thị trường, nên không thể sử dụng để tính toán. Tư vấn áp dụng Tiêu chuẩn Thẩm định giá để tiến hành thu thập các thông tin giao dịch trên thị trường. Trong đó, các thông tin rao bán là ý kiến chủ quan của người bán nên tư vấn dựa trên tương quan so sánh giữa các thông tin thu thập được với nhau, tương quan so sánh giữa các thông tin thu thập được với các đường khác trong khu vực, tham khảo ý kiến những chuyên gia về lĩnh vực bất động sản và dựa trên kinh nghiệm về thị trường bất động sản tại địa phương để ước tính và đề xuất mức giá phù hợp.

Cụ thể như sau:

TT	Nội dung thông tin	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Căn hộ chung cư	Căn hộ B906 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ 12B01 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ C916 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
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

TT	Nội dung thông tin	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
3	Vị trí, địa điểm	Chung cư FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Chung cư FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Chung cư FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	29/11/2023	12/12/2023	26/10/2023
5	Diện tích sàn (m ²)	69,1	45,9	82,7
6	Bao gồm	Nội thất cơ bản.	Nội thất cơ bản.	Nội thất cơ bản.
7	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
8	Số tầng cao tòa chung cư	15	15	15
9	Năm đưa vào khai thác	2022	2022	2022
10	Giá trị căn hộ			
10.1	Giá trị căn hộ theo Hợp đồng (Đồng)	800.000.000	600.000.000	1.000.000.000
10.2	Giá trị căn hộ theo điều tra thông tin thị trường (Đã bao gồm thuế GTGT) (Đồng)	1.700.000.000	1.200.000.000	2.030.000.000
11	Đơn giá theo điều tra thông tin thị trường (Chưa bao gồm thuế GTGT) (Đồng/m ²)	=1.700.000.000/ 69,1/1,1 = 22.365.478	=1.200.000.000/ 45,9/1,1 = 23.767.083	=2.030.000.000/ 82,7/1,1 = 22.315.049

4.2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá, ước tính giá bán căn hộ chung cư:

a. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà:

- Theo QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng:

“2.2 Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình

Bảng 1 - Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình ¹⁾	Công trình
1	Nhỏ hơn 25 năm	Công trình quy định tại A.2, Phụ lục A của quy chuẩn này.

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình ¹⁾	Công trình
2	Không nhỏ hơn 25 năm	Công trình chịu tác động trực tiếp của môi trường xâm thực mạnh ²⁾ (hóa chất, môi trường biển), trừ công trình tạm.
3	Không nhỏ hơn 50 năm	Các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và các công trình dạng nhà khác không thuộc các mức 1, 2 và 4 trong bảng này.
4	Không nhỏ hơn 100 năm	Nhà và công trình độc đáo, có giá trị kiến trúc hoặc mang ý nghĩa biểu tượng quan trọng (Bảo tàng quốc gia, nhà lưu giữ hiện vật quốc gia, sân vận động thi đấu cấp quốc gia hoặc quốc tế, nhà hát quốc gia, công trình điểm nhấn có kiến trúc độc đáo tại các địa phương và các công trình tương tự).

¹⁾ Thời hạn sử dụng theo thiết kế của một số bộ phận kết cấu và bộ phận bao che riêng biệt có thể lấy khác thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình.
²⁾ Xác định theo thang phân loại môi trường xâm thực trong tiêu chuẩn có liên quan.

Căn cứ quy định nêu trên, tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng theo thiết kế của TSCĐG và các TSSS là: 100 năm.

- TSCĐG sẽ xây dựng mới nên đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc tòa chung cư FPT plaza, có kết cấu 15 tầng nổi, 1 tầng hầm, thuộc công trình cấp II, khánh thành năm 2022. Như vậy, chất lượng còn lại của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 ước tính là:

$$100\% - (2025-2022)/100 \text{ năm} = 97\%.$$

b. Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí:

Những tòa nhà tọa lạc trung tâm Thành phố và gần sông, biển, thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều nhà hàng khách sạn sẽ có mức giá cao hơn các tòa nhà nằm tọa lạc Trung tâm thành phố, trong khu vực đông dân cư, điều kiện an ninh tốt sẽ mức giá bán cao hơn các Tòa nhà ở xa trung tâm thành phố.

- TSCĐG tọa lạc tại đường rộng 18m Khu đô thị Nối Ràng, cách trung tâm thành phố trên 30km (chợ Hàn), có vị trí kém thuận lợi nhất. Tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS1, TSSS2, TSSS3 tọa lạc tại đường Hoàng Minh Thắng Khu đô thị Công nghệ FPT Đà Nẵng thuận lợi, nên tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

c. Điều chỉnh mức giá do yếu tố quy mô công trình:

Các tài sản có quy mô xây dựng và chiều cao công trình khác nhau nên chi phí đầu tư xây dựng công trình cũng khác nhau. Giá thành sản phẩm xây dựng của dự án khác nhau sẽ ảnh hưởng đến giá bán căn hộ. Tư vấn áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư (theo quy mô xây dựng) được quy định tại Bảng 1, Quyết định số 904/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng) để điều chỉnh sự khác biệt về giá bán theo yếu tố chiều cao xây dựng công trình.

Đối với công trình nhà cao tầng, tương ứng giữa các khung tầng cao công trình khác nhau, suất vốn đầu tư xây dựng sẽ điều chỉnh tăng hoặc giảm theo 01 mức chênh lệch nhất định. Tuy nhiên, tư vấn nhận thấy nếu điều chỉnh giá bán theo yếu tố khác biệt về chi phí xây dựng bằng mức chênh lệch suất vốn đầu tư cho tất cả công trình (trong cùng khung tầng cao có chung suất vốn đầu tư) sẽ không phản ánh đúng giá bán thực tế. Chi phí xây dựng biến động sẽ ảnh hưởng đến giá bán, tuy nhiên giữa các công trình trong 01 khung tầng cao có cùng suất vốn đầu tư, giá

bán còn chịu sự ảnh hưởng của yếu tố quy mô (tầng càng cao, quy mô càng lớn). Vì vậy, để điều chỉnh sự khác biệt về giá bán theo yếu tố chiều cao xây dựng công trình, tư vấn áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng (nêu trên) nhưng có điều chỉnh yếu tố quy mô theo số tầng: [Tỷ lệ điều chỉnh] = [Tổng mức chênh lệch suất vốn đầu tư giữa các khung quy mô] + [Mức chênh lệch suất vốn đầu tư khung quy mô liền kề] x {1 - ([Số tầng của TSSS] - [Số tầng tối thiểu trong khung quy mô]) / [Tổng các loại công trình thuộc khung quy mô]} / [Đơn giá bán căn hộ].

d. Bảng điều chỉnh giá của các TSSS, xác định giá bán ước tính của TSCĐG:

TT	Nội dung thông tin	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Căn hộ chung cư	Căn hộ chung cư 15 tầng tại Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ B906 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ 12B01 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ C916 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
2	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2022	2022	2022
3	Đơn giá theo điều tra thông tin thị trường, chưa bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)		22.365.478	23.767.083	22.315.049
4	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
4.1	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2022	2022	2022
	Chất lượng còn lại		97,0%	97,0%	97,0%
	Tỷ lệ	100%	97,0%	97,0%	97,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,1%	3,1%	3,1%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		693.330	736.780	691.767
4.2	Điều chỉnh yếu tố vị trí	Tiếp giáp đường rộng 18,5m tại Khu đô thị Núi Rang	Tiếp giáp đường Hoàng Minh Thắng tại Khu đô thị Công nghệ FPT Đà Nẵng thuận lợi	Tiếp giáp đường Hoàng Minh Thắng tại Khu đô thị Công nghệ FPT Đà Nẵng thuận lợi	Tiếp giáp đường Hoàng Minh Thắng tại Khu đô thị Công nghệ FPT Đà Nẵng thuận lợi
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%

TT	Nội dung thông tin	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-2.033.022	-2.160.428	-2.028.438
4.3	Điều chỉnh yếu tố quy mô công trình	24 < số tầng ≤ 30	10 < số tầng ≤ 15	10 < số tầng ≤ 15	10 < số tầng ≤ 15
	Số tầng tối thiểu trong khung quy mô	25	11	11	11
	Tổng các loại công trình trong khung quy mô	6	5	5	5
	Số tầng nổi của tòa nhà	30	15	15	15
	Chi phí đầu tư bình quân 1m ² sàn theo suất đầu tư xây dựng	12.927.273	9.926.364	9.926.364	9.926.364
	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư		3.000.909	3.000.909	3.000.909
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,68%	2,53%	2,69%
	Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố quy mô xây dựng căn cứ SVĐTXD (Đồng/m ²)		600.182	600.182	600.182
	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ²)		21.625.968	22.943.617	21.578.560
5	Thống nhất mức giá chỉ dẫn (Đồng/m ²)		22.049.000 (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		1,96%	-3,90%	2,18%

Kết luận: Giá căn hộ chung cư 30 tầng bình quân tại Khu đô thị Nổi Rang (làm tròn) là **22.049.000 đồng/m²**.

5. Ước tính doanh thu phát triển đất ở xây dựng chung cư:

5.1. Xác định thời gian bán, tỷ lệ bán căn hộ:

Theo quy định tại quyết định 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam:

- 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 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%.

- Do thời gian đầu tư xây dựng căn hộ ước tính 02 năm, khách hàng nộp tiền vào cuối mỗi năm nên Tư vấn căn cứ Điều 25 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 để tính toán như sau:

+ Đối với những khách hàng mua năm thứ 2, thanh toán 100% vào cuối năm 2.

+ Đối với những khách hàng mua năm thứ 3, thanh toán 100% vào cuối năm 3.

5.2. Tổng doanh thu phát triển của khu đất xây dựng chung cư:

- Doanh thu bán căn hộ = Diện tích sàn thương phẩm căn hộ (x) Đơn giá bán căn hộ (x) Tỷ lệ tăng giá bán (x) Tỷ lệ bán hàng năm (x) Tỷ lệ thanh toán.

- Doanh thu cho thuê mặt bằng = [Diện tích cho thuê sàn thương mại (x) Giá cho thuê sàn thương mại (x) Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng (x) Tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng (x) Thời gian cho thuê] + [{Số chỗ đỗ xe ô tô trong tầng hầm (x) Giá cho thuê chỗ đỗ xe ô tô trong tầng hầm} (x) Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng (x) Tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng (x) Thời gian cho thuê].

Năm dự án	Thừa số chiết khấu	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe, sản phẩm văn phòng	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền căn hộ	Tỷ lệ cho thuê sản phẩm văn phòng, chỗ để xe	Doanh thu bán căn hộ	Hiện giá trị bán căn hộ	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản phẩm văn phòng	Hiện giá doanh thu từ cho thuê sản phẩm văn phòng và chỗ để xe
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (8) * (2)	(10)	(11)	(12) = {(10)+(11)} x (2)
1	0,9210	1	1,000	0,00%	0,00%	0%	0	0	0	0	0
2	0,8482	1,066	1,033	60,00%	63,97%	0%	870.385.505.582	738.272.982.116	0	0	0
3	0,7812	1,137	1,068	40,00%	45,47%	60%	618.637.649.403	483.275.005.713	2.874.927.600	11.733.233.400	11.411.783.776
4	0,7195	1,212	1,103			70%			3.465.884.940	14.145.064.710	12.670.490.441
5	0,6626	1,292	1,140			80%			4.093.045.072	16.704.647.848	13.780.928.334
6	0,6103		1,178			90%			4.758.164.896	19.419.153.123	14.754.486.465
7	0,5620		1,217			90%			4.916.770.393	20.066.458.227	14.041.619.488
8	0,5176		1,258			90%			5.080.662.739	20.735.340.168	13.363.194.871
9	0,4767		1,300			90%			5.250.018.164	21.426.518.174	12.717.548.522
10	0,4391		1,343			90%			5.425.018.769	22.140.735.446	12.103.096.749
11	0,4044		1,388			90%			5.605.852.728	22.878.759.961	11.518.332.379
12	0,3724		1,434			90%			5.792.714.486	23.641.385.293	10.961.821.056
13	0,3430		1,482			90%			5.985.804.969	24.429.431.470	10.432.197.728
14	0,3159		1,532			90%			6.185.331.801	25.243.745.852	9.928.163.292
15	0,2909		1,583			90%			6.391.509.528	26.085.204.047	9.448.481.416
16	0,2679		1,635			90%			6.604.559.845	26.954.710.849	8.991.975.499
17	0,2468		1,690			90%			6.824.711.840	27.853.201.210	8.557.525.788
18	0,2273		1,746			90%			7.052.202.235	28.781.641.251	8.144.066.631
19	0,2093		1,804			90%			7.287.275.643	29.741.029.292	7.750.583.864
20	0,1928		1,865			90%			7.530.184.831	30.732.396.935	7.376.112.323
21	0,1775		1,927			90%			7.781.190.992	31.756.810.167	7.019.733.475
22	0,1635		1,991			90%			8.040.564.025	32.815.370.506	6.680.573.167
23	0,1506		2,057			90%			8.308.582.826	33.909.216.189	6.357.799.480
24	0,1387		2,126			90%			8.585.535.586	35.039.523.395	6.050.620.690
25	0,1277		2,197			90%			8.871.720.106	36.207.507.509	5.758.283.326
26	0,1176		2,270			90%			9.167.444.110	37.414.424.425	5.480.070.321
27	0,1083		2,346			90%			9.473.025.580	38.661.571.906	5.215.299.251
28	0,0998		2,424			90%			9.788.793.099	39.950.290.970	4.963.320.667
29	0,0919		2,505			90%			10.115.086.203	41.281.967.336	4.723.516.496

Năm dự án	Thừa số chiết khấu	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe, sân văn phòng	Tỷ lệ bán hộ	Tỷ lệ thu tiền căn hộ	Tỷ lệ cho thuê sân văn phòng, chỗ để xe	Doanh thu bán căn hộ	Hiện giá trị bán căn hộ	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sân văn phòng	Hiện giá doanh thu từ cho thuê sân văn phòng và chỗ để xe
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (8) * (2)	(10)	(11)	(12) = {(10)+(11)} x (2)
30	0,0846		2,588			90%			10.452.255.743	42.658.032.913	4.495.298.528
31	0,0780		2,674			90%			10.800.664.267	44.079.967.344	4.278.106.972
32	0,0718		2,763			90%			11.160.686.410	45.549.299.589	4.071.409.085
33	0,0661		2,856			90%			11.532.709.290	47.067.609.575	3.874.697.861
34	0,0609		2,951			90%			11.917.132.933	48.636.529.894	3.687.490.793
35	0,0561		3,049			90%			12.314.370.697	50.257.747.557	3.509.328.685
36	0,0517		3,151			90%			12.724.849.721	51.933.005.809	3.339.774.527
37	0,0476		3,256			90%			13.149.011.378	53.664.106.003	3.178.412.424
38	0,0438		3,364			90%			13.587.311.757	55.452.909.536	3.024.846.574
39	0,0404		3,476			90%			14.040.222.149	57.301.339.854	2.878.700.299
40	0,0372		3,592			90%			14.508.229.554	59.211.384.516	2.739.615.121
41	0,0342		3,712			90%			14.991.837.206	61.185.097.333	2.607.249.881
42	0,0315		3,836			90%			15.491.565.113	63.224.600.578	2.481.279.902
43	0,0290		3,964			90%			16.007.950.617	65.332.087.263	2.361.396.197
44	0,0267		4,096			90%			16.541.548.970	67.509.823.506	2.247.304.706
45	0,0246		4,232			90%			17.092.933.936	69.760.150.956	2.138.725.575
46	0,0227		4,373			90%			17.662.698.401	72.085.489.321	2.035.392.475
47	0,0209		4,519			90%			18.251.455.014	74.488.338.965	1.937.051.941
48	0,0192		4,670			90%			18.859.836.848	76.971.283.597	1.843.462.756
49	0,0177		4,825			90%			19.488.498.076	79.536.993.050	1.754.395.358
50	0,0163		4,986			90%			20.138.114.679	82.188.226.152	1.669.631.275
							1.489.023.154.985	1.221.547.987.829	491.970.465.761	2.007.843.362.972	310.355.196.430

III. Ước tính tổng chi phí phát triển đất ở:

1. Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật:

Căn cứ theo các Văn bản số 2045/SXD-QLHT ngày 30/10/2024 của Sở Xây dựng về việc kiểm tra chi phí đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Núi Rang, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên về kết quả xác định chi phí đầu tư xây dựng Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Núi Rang, xã Duy Nghĩa, huyện Duy Xuyên; Chi phí đầu tư xây dựng (trước thuế) được phê duyệt quyết toán là: 234.165.002.590 đồng.

* Hiện giá Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật:

Theo quy định tại 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.

Với quy mô dự án khoảng 19,3 ha (dưới 20ha): Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật 24 tháng (02 năm) kể từ thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

- Tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể:

+ Năm thứ nhất: 50%;

+ Năm thứ hai: 50%.

Năm	Tỷ lệ đầu tư hàng năm	Chi phí đầu tư hàng năm (đ)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (đ)
1	50%	117.082.501.295	0,920	107.831.253.675
2	50%	117.082.501.295	0,847	99.310.991.314
	100%	234.165.002.590		207.142.244.989

* Phân bổ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với đất ở:

Loại đất	Diện tích (m ²)
Diện tích đất ở khai thác	49.567,9
Diện tích đất thương mại dịch vụ (Tính tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê)	29.152,83
Tổng diện tích	78.720,73

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với đất ở:

$$207.142.244.989 \times 49.567,9 / 78.720,73 = 130.430.778.340 \text{ (đồng).}$$

2. Chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư (Theo QĐ số 409 ngày 11/4/2025) (Chưa bao gồm VAT)	ĐVT	K _{tg} CSG XDCT	K _{kv} (QĐ409, Bảng 100, vùng 3)	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh (Đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình căn hộ chung cư							1.374.751.964.771
1.1	Tầng hầm (2 tầng hầm)	13.487						
	Trong phạm vi tầng nổi	6.060	13.080.000	Đồng/m ²	0,995	1,032	13.431.067,000	81.392.266.020
	Ngoài phạm vi tầng nổi	7.427	13.905.726	Đồng/m ²	0,995	1,032	14.278.956,000	106.053.375.951
1.2	Tầng nổi (30 tầng)	88.400	13.080.000	Đồng/m ²	0,995	1,032	13.431.067,000	1.187.306.322.800
	TỔNG CỘNG							1.374.751.964.771

Trong đó:

a. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư: Theo Bảng 1, Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

STT	Số tầng/số tầng hầm	Đã bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)	Chưa bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)
I	24 < tầng <= 30		
1	0 tầng hầm	14.220.000	12.927.273
2	1 tầng hầm	14.280.000	12.981.818
3	2 tầng hầm	14.388.000	13.080.000

00

- Suất vốn đầu tư ở bảng trên tính cho công trình nhà chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Đối với phần diện tích xây dựng tầng hầm nằm ngoài diện tích xây dựng tầng nổi, được xác định theo quy định tại Mục 1.1 Công trình nhà chung cư tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025. Cụ thể theo công thức sau:

$$S_{ham}^{mr} = \frac{(N \times S - N_{noi} \times S_{noi})}{N_{ham}^{noi}} \times K_{dc}$$

Trong đó:

- N: Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm phần mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có))

N = Diện tích sàn xây dựng tầng nổi + Diện tích xây dựng sàn tầng hầm trong phạm vi xây dựng tầng nổi.

- S: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có tầng hầm đã được công bố

- N_{noi}: Diện tích sàn xây dựng tầng nổi

- S_{noi}: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có tầng hầm đã được công bố

- N_{ham}^{noi: Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi}

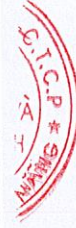
- K_{dc}: Hệ số điều chỉnh tương ứng. K_{dc} được xác định theo bảng sau:

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi ($N_{xd} \text{ hầm} / N_{xd} \text{ nổi}$)	Hệ số điều chỉnh (K_{dc})
Từ > 1 đến ≤ 2	Từ < 1 đến 0,92
Từ > 2 đến ≤ 3,5	Từ < 0,92 đến 0,85

Áp dụng công thức nội suy quy định tại Mục 1, Phần 1, Phụ lục VIII kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng, Tư vấn xác định K_{dc} như sau:

$$K_{dc} = N_b - \frac{N_b - N_a}{G_a - G_b} \times (G_t - G_b)$$

Tòa nhà	Tòa nhà chung cư 30 tầng tại Khu đô thị Nổi	Ghi chú
Thông số	Rang	
Số tầng nổi	30	



Tòa nhà		Tòa nhà chung cư 30 tầng tại Khu đô thị Nội Rang	Ghi chú
Thông số			
Số tầng hầm		2	
N (m ²)		94.460	Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm phân mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có))
S (Đồng/m ²)		13.080.000	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố
N _{nội} (m ²)		88.400	Diện tích sàn xây dựng tầng nổi
S _{nội} (Đồng/m ²)		12.927.273	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố
N _{hầm nổi} (m ²)		6.060	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi
N _{xd} hầm (m ²)		6.743,6	Diện tích xây dựng tầng hầm = Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm/số tầng hầm
N _{xd} nổi (m ²)		3.030	Diện tích xây dựng phần nổi
G _t = N _{xd} hầm/N _{xd} nổi		2,23	Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi
G _b		1	Cận dưới và cận trên của tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi (N _{xd} hầm/N _{xd} nổi), theo bảng tỷ lệ tại Mục f, Bảng 1 Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024.
G _a		2	
N _b		0,92	Hệ số điều chỉnh tương ứng với G _a
N _a		0,85	Hệ số điều chỉnh tương ứng với G _b
K _{dc}		0,9093	$K_{dc} = N_b - \frac{N_b - N_a}{G_a - G_b} \times (G_t - G_b)$
S _{hầm mr} (Đồng/m ²)		13.919.472	$S_{hầm}^{mr} = \frac{(N \times S - N_{nội}^{noi} \times S_{nội})}{N_{hầm}^{noi}} \times K_{dc}$



b. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà đa năng: Theo Bảng 27, Quyết định số 904/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

STT	Số tầng/số tầng hầm	Đã bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)	Chưa bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)
I	24 < tầng <= 30		
1	0 tầng hầm	14.810.000	13.463.636
2	1 tầng hầm	14.854.000	13.503.636
3	2 tầng hầm	14.946.000	13.587.273

c. Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư (K_{kv})

Theo Bảng 100, QĐ số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024, thành phố Đà Nẵng thuộc vùng 3, hệ số điều chỉnh vùng cho từng loại công trình như sau:

- Công trình nhà ở: 1,032.

d. Hệ số điều chỉnh chỉ số giá xây dựng (K_{tg}):

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, được tính toán tại mặt bằng quý IV năm 2024, thời điểm thẩm định giá là tháng 6/2025, do đó Tư vấn căn cứ các quyết định công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam (cũ), do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam và Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành để ước tính chỉ số giá xây dựng công trình tại thời điểm tháng 6 năm 2025 so với quý IV năm 2024 để điều chỉnh trượt giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

STT	Loại công trình	CSG XDCT T6.2025 so với năm gốc 2020 (%) (QĐ253/QĐ-SXD ngày 18/8/2025)	CSG XDCT QIV.2024 so với năm gốc 2020 (%) (QĐ10/QĐ-SXD ngày 16/01/2025)	CSG XDCT T6.2025 so với QIV.2024
(A)	(B)	(1)	(2)	(3) = (1)/(2)
I	Công trình dân dụng			
1	Nhà ở	116,02	116,66	0,995



* **Ghi chú:** Chỉ số giá xây dựng công trình tháng 06 năm 2025 so với quý IV năm 2024 được tính như sau:

$$\frac{T6.2025}{QIV.2024} = \frac{T6.2025}{2020} \times \frac{2020}{QIV.2024} = \frac{T6.2025}{2020} \div \frac{QIV.2024}{2020}$$

* Hiện giá tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

Thời gian thực hiện dự án là 02 năm, Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng nhà chung cư là 02 năm (mỗi năm 50%). Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

Stt	Năm	1	2	Tổng cộng
1	Tổng chi phí ĐTXD trước thuế			1.374.751.964.771
2	Tỷ lệ đầu tư xây dựng	50,00%	50,00%	
3	Chi phí xây dựng hàng năm	687.375.982.386	687.375.982.385	1.374.751.964.771
4	Tỷ lệ chiết khấu	0,921	0,848	
5	Hiện giá trị	633.073.279.778	582.894.833.062	1.215.968.112.840

c. Chi phí quản lý, bán hàng, quảng cáo, môi giới, tiếp thị:

Handwritten signature

Theo quy định tại 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 tính 1% trên tổng doanh thu phát triển.

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

Theo quy định tại 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: Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là: 14% trên tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

7. Xác định giá trị khu đất:

$Y = \text{Tổng doanh thu phát triển khu đất} - \text{Tổng chi phí phát triển khu đất.}$

Gọi giá trị đất của khu đất định giá là V.

Stt	Hạng mục	Dòng tiền			Đvt
I	Doanh thu phát triển (không bao gồm thuế GTGT)			2.054.628.534.357	đồng
1	Doanh thu đất ở phân lô			522.725.350.099	đồng
2	Doanh thu bán căn hộ chung cư			1.222.438.761.763	đồng
3	Doanh thu từ cho thuê sản TMDV + cho thuê chỗ để xe ô tô			307.911.310.040	đồng
II	Chi phí phát triển	0,14	V	1.593.401.685.099	đồng
1	Chi phí đầu tư xây dựng			1.346.398.891.180	đồng
	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng			130.430.778.340	đồng
	Chi phí đầu tư xây dựng công trình chung cư			1.215.968.112.840	đồng
2	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng			20.530.754.219	đồng
3	Chi phí quản lý, vận hành			30.791.131.004	đồng
4	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	14,00%	V	195.680.908.696	đồng
III	Giá trị đất (V)	-0,1400	V	459.673.736.802	đồng
				403.222.576.000	
IV	Diện tích đất			49.567,9	m ²
V	Giá đất			8.135.000	đồng/m ²