

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 02 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất ngày 02 tháng 02 năm 2026)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá: Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 07 tháng 6 năm 2024 (theo quy định tại Khoản 2, Điều 13 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024)

4. Căn cứ định giá đất

a. Căn cứ pháp lý để định giá đất

a.1. Các văn bản pháp quy về đất đai, xác định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 01/01/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng 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;

a.2. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật giá số 11/2012/QH13 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2013;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về Thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về Thẩm định giá;



- Thông tư 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;

- Thông tư 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;

- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10;

- Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11.

- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

a.3. Các văn bản địa phương

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND TP. Đà Nẵng về việc Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn TP. Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND TP Đà Nẵng;

- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND TP Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung giá đất tại Bảng giá các loại đất trên địa bàn Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 trên địa bàn TP Đà Nẵng;

- Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành;

- Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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;

- Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Các văn bản khác có liên quan.

a.4. Các căn cứ pháp lý khác

- Căn cứ Hợp đồng Tư vấn – Định giá đất số 03/ĐGD-PN ngày 11/9/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (nay là 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;

- Căn cứ Công văn số 1980/SNNMT-KTĐ ngày 19/8/2025 về việc liên quan đến phương án giá đối với các Khu đất do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng thực hiện. Sau khi nghiên cứu ý kiến của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;

- Căn cứ Công văn số 294/DVFSC ngày 04/9/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án giá đối với các Khu đất do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng thực hiện.

- Căn cứ Công văn số 5853/SNNMT-KTĐ ngày 24/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc giải trình, kiểm tra, rà soát và hoàn thiện phương án giá đất đối với khu đất thực hiện Dự án Olalani Riverside Towers, phường Sơn Trà

- Căn cứ Công văn số 7676/SNNMT-KTĐ ngày 30/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc giải trình, kiểm tra, rà soát và hoàn thiện phương án giá đất đối với khu đất thực hiện Dự án Olalani Riverside Towers, phường Sơn Trà.

- Căn cứ Công văn số 1199/SNNMT-KTĐ ngày 02/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thiện phương án giá đất đối với khu đất thực hiện Dự án Olalani Riverside Towers, phường Sơn Trà.

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

- Quyết định số 137/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Quy định quản lý kiến trúc, xây dựng công trình tại Dự án Olalani Riverside Towers;

- Quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của UBND TP Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers;

- Quyết định số 3975/QĐ-UBND ngày 18/6/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc để đầu tư xây dựng dự án Olalani Riverside Towers;

- Quyết định số 7890/QĐ-UBND ngày 27/10/2015 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định giá đất ở tại dự án Olalani Riverside Towers cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc;

- Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 13/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Olalani Riverside Towers của Công ty Cổ phần Mỹ Phúc;

- Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 của UBND quận Sơn Trà về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 1190/QĐ-UBND ngày 07/6/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định số 3975/QĐ-UBND ngày 18/6/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc để đầu tư xây dựng Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;

- Văn bản số 139/HĐXD-QLKT ngày 17/5/2024 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình các tòa nhà chung cư B1-1, B1-2, B1-3 thuộc Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng;

- Căn cứ các kết quả khảo sát thông tin về giá đất giao dịch trên thị trường thời điểm tháng 6/2024 tại khu vực tài sản thẩm định giá tọa lạc.

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 Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng), xác định giá đất cụ thể Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo 2 quy hoạch tại Quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers và Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- Vị trí: Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch thuộc phường Nại Hiền Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía đông: giáp đường Trần Hưng Đạo

+ Phía tây: giáp sông Hàn

+ Phía bắc: giáp đất quy hoạch công viên cây xanh

+ Phía nam: giáp vỉa hè đường Trần Hưng Đạo

- Quy mô: Tổng diện tích dự án: 81.458 m².

- Tính chất: Là khu đất xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự, nhà chung cư với đầy đủ các hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Bảng cân bằng sử dụng đất toàn dự án:

Stt	Loại đất	Trước điều chỉnh			Sau điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất chung cư cao cấp kết hợp trung tâm thương mại và khách sạn cao tầng (25-30 tầng) (B1)	15.060	18,49	15			
2	Đất nhà chung cư (24-30 tầng) (B1)				15.443,67	18,96	3
3	Đất ở nhà liền kề (B2)	23.420	28,75	211	21.886,44	26,87	180
4	Đất ở biệt thự (B4)	7.522	9,23	25	7.530,46	9,24	20
5	Đường giao thông	34.850	42,78		30.545,75	37,50	
6	Đất cây xanh (CX)	606	0,74		6.051,68	7,43	
Tổng cộng		81.458	100,00		81.458	100,00	
7	Đất thuê mặt nước (TMN)	65.705			6.365,70		

- Dự án Olalani Riverside Towers gồm nhiều đường quy hoạch có độ rộng khác nhau, giá đất trong bảng giá đất tại khu vực dự án như sau:

Stt	Loại đường	Bảng giá đất (Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND)
1	Đường quy hoạch 7,5m	14.070.000
2	Đường quy hoạch 7,5m x 2 làn	14.070.000*1,2 = 16.884.000
3	Đường 6m	(11.520.000+14.070.000)/2 = 12.795.000
4	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Lê Văn Duyệt đến Nại Tú 2)	49.030.000
5	Đường quy hoạch 9m	(14.070.000+18.500.000)/2 = 16.285.000
6	Đường Lê Văn Duyệt	48.240.000

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, Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

“Điều 8. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. 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....”.

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

Dựa trên những tài liệu có liên quan đến nhiệm vụ tư vấn do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng) và các đơn vị có liên quan cung cấp, Đơn vị tư vấn đã tiến hành thẩm định hiện trạng tại khu đất (dự án), tìm hiểu các cơ sở pháp lý để định giá đất, cơ sở định giá đất; khảo sát và thu thập thông tin các giao dịch bất động sản trên thị trường tại khu vực lân cận tài sản cần định giá tọa lạc và các khu vực khác trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, khảo sát các thông tin khác có liên quan để xác định giá đất theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng để lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp.

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

8.1. Các phương pháp định giá đất:

Đơn vị tư vấn xây dựng phương án giá đất theo nguyên tắc định giá đất và phương pháp định giá đất đảm bảo đúng quy định pháp luật hiện hành.

a) Nguyên tắc xây dựng giá đất cụ thể:

- Nguyên tắc, căn cứ định giá đất: theo quy định Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15:

- “1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:
 - a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
 - b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
 - c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
 - d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
 - đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.
2. Căn cứ định giá đất bao gồm:
 - a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;
 - b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;

d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;

đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.

3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.

4. Thông tin giá đất đầu vào quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều này là thông tin được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất quy định tại khoản 2 Điều 91 và khoản 3 Điều 155 của Luật này trở về trước.

Việc sử dụng thông tin được thu thập quy định tại khoản này ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

b) Các phương pháp định giá đất: Theo quy định Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024:

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

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

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

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

8.2. Lựa chọn phương pháp định giá:

- Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 33 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 33. Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể:

...2. Lựa chọn phương pháp định giá đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá, đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai, tổ chức thực hiện định giá đất có trách nhiệm phân tích, lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định.

- Căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất”:

“6. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

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

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

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

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

Căn cứ vào mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá, đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, các thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất theo quy định; Sau khi thực hiện thu thập, tổng hợp và phân tích thông tin về thửa đất, thông tin đầu vào, Tư vấn lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định. Cụ thể như sau:

+ Trên cơ sở kết quả thu thập thông tin đầu vào để định giá đất (có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất...) từ các nguồn theo quy định, Tư vấn không thu thập được 03 thửa đất có cùng các điều kiện tương đồng với thửa đất định giá nên Tư vấn không lựa chọn phương pháp so sánh để định giá đối với thửa đất, khu đất cần định giá;

+ Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, vì vậy Tư vấn không lựa chọn phương pháp thu nhập để định giá đối với thửa đất, khu đất cần định giá;

+ Theo hồ sơ và tài liệu pháp lý do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp, dựa trên thông tin về việc thực hiện dự án đầu tư trên thửa đất, khu đất cần định giá, Tư vấn đề xuất áp dụng Phương pháp thặng dư để xác định giá trị thửa đất, khu đất cần định giá.

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 thặng dư

00696
ÔNG T
PHÂN
INH GI
TÀI CH
ANG
TP Đ

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 07 tháng 6 năm 2024 như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
1	Quy hoạch trước điều chỉnh (Quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng)	46.002,00	73.900.327	3.399.562.844.000
2	Quy hoạch sau điều chỉnh (Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 của UBND quận Sơn Trà)	44.860,57	76.644.869	3.438.332.508.000

* 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 các giả thiết về phương án thiết kế xây dựng, cơ cấu hoạt động dịch vụ 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 và cơ cấu dịch vụ hoạt động, 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.

Thẩm định viên

Trương Thị Bích Trâm
Số thẻ TĐV về giá:
XV23.2497 ngày 18/7/2023

Thẩm định viên

Nguyễn Trần Lâm
Số thẻ TĐV về giá: XIII18.1998
ngày 27/12/2018

GIÁM ĐỐC



Dương Thị Mỹ Lạng
Số thẻ TĐV về giá: V09.218
ngày 02/3/2010

PHỤ LỤC 01: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, Tư vấn sử dụng phương pháp thặng dư để tính toán để xác định giá đất của khu đất cần định giá.

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, diện tích sử dụng đất, quy mô và mục tiêu dự án đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt và các thông tin, hồ sơ tài liệu do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng) cung cấp, Tư vấn tính toán theo phương án sử dụng đất hiệu quả cao nhất và tốt nhất của khu đất thuộc Dự án Olalani Riverside Tower theo quy hoạch được duyệt.

** 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.

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

- Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức:

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

- Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

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

Giá đất xác định theo phương pháp thặng dư bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản. Vì vậy, tư vấn xác định doanh thu phát triển giả định của dự án từ các hoạt động như sau: đầu tư xây dựng nhà biệt thự, nhà liền kề để bán; bán căn hộ chung cư; cho thuê mặt bằng khu trung tâm thương mại và cho thuê chỗ để xe ô tô. Theo đó chi phí phát triển giả định được xác định tương ứng.

1. Kết quả khảo sát, thu thập, tổng hợp, phân tích các thông tin và áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất ở đối với khu đất xây dựng nhà biệt thự, nhà liền kề thuộc Dự án:

1.1. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường và ước tính giá bán đất ở liền kề tại các tuyến đường của 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. Các thông tin áp dụng là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (Ngày 07/6/2024) trở về trước và được thu thập từ các nguồn sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; cơ quan thuế; Văn phòng Đăng ký đất đai; 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, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát, ...

Theo quy định tại khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai 2024 thì thông tin đầu vào để định giá đất như sau:

“3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;”

Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa/không có thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 158 Luật Đất đai. Trên cơ sở thông tin chuyển nhượng bất động sản thu thập được từ cơ quan thuế, Tư vấn đã lựa chọn các thông tin chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (Ngày 07/6/2024) trở về trước; tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất và có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá. Sau đó, tiếp tục thu thập thông tin về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hồ sơ pháp lý liên quan, ... tại Văn phòng đăng ký đất đai. Đồng thời, Tư vấn cũng áp dụng Chuẩn mực Thẩm định giá để thực hiện khảo sát, thu thập thông tin giao dịch, chào bán bất động sản trên thị trường tại thời điểm định giá 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:

- Đối với đường quy hoạch 7,5m:

+ Thửa đất E-06, tờ bản đồ 00. Địa chỉ: 96 Lê Phụng Hiểu, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà (nay là phường An Hải).

+ Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 18. Địa chỉ: 38 Lê Phụng Hiểu (02 mặt tiền góc ngã 4 đường Lê Phụng Hiểu - Hoàng Việt), quận Sơn Trà.

+ Thửa đất 167, tờ bản đồ 49. Địa chỉ: 89 Nguyễn Trung Trực, Phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà.

- Đối với đường Trần Hưng Đạo và Lê Văn Duyệt:

+ Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 5. Địa chỉ: 397 Trần Hưng Đạo, An Hải Tây, quận Sơn Trà.

+ Thửa đất số K-14, tờ bản đồ KT11. Địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn), Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà.

+ Thửa đất số K-13, tờ bản đồ số KT01/1. Địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn), Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà.

Trên cơ sở các nguồn thông tin giao dịch thu thập được, Tư vấn lựa chọn các hợp đồng chuyển nhượng có mức giá phù hợp để làm tài sản so sánh. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng có mức giá thấp hơn so với mặt bằng giá thị trường, Tư vấn căn cứ và vận dụng các quy định của Tiêu chuẩn thẩm định giá để tiến hành thu thập, phân tích bổ sung thông tin giao dịch trên thị trường. Trong đó, các thông tin rao bán chỉ mang tính chất tham khảo do phản ánh ý kiến chủ quan của bên chào bán; vì vậy, Tư vấn thực hiện đối chiếu, so sánh tương quan

giữa các thông tin thu thập được, so sánh với các thửa đất tương tự trong cùng khu vực, đồng thời tham khảo ý kiến của các chuyên gia trong lĩnh vực bất động sản và kinh nghiệm thực tiễn về thị trường bất động sản tại địa phương để ước tính và đề xuất mức giá phù hợp.

Cụ thể như sau:

a) Đường quy hoạch 7,5m:

* Thông tin các thửa đất so sánh:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Thửa đất, khu đất	Tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Dự án Olalani Riverside Towers	Thửa đất E-06, tờ bản đồ 00. Địa chỉ: 96 Lê Phụng Hiểu, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà (nay là phường An Hải) (nay là phường An Hải)	Thửa đất số 40, tờ bản đồ số 18. Địa chỉ: 38 Lê Phụng Hiểu (02 mặt tiền góc ngã 4 đường Lê Phụng Hiểu - Hoàng Việt), Quận Sơn Trà (nay là phường An Hải)	Thửa đất 167, tờ bản đồ 49. Địa chỉ: 89 Nguyễn Trung Trực, Phường Nại Hiên Đông, Quận Sơn Trà (nay là phường Sơn Trà)
1	Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất		Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Khu đất tọa lạc mặt tiền đường 7,5m Dự án Olalani Riverside Towers, cách trung tâm hành chính khoảng 500m; cách trường học khoảng 800m; cách chợ khoảng 1.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m; cách công viên khoảng 500m	Tiếp giáp mặt tiền đường Lê Phụng Hiểu; cách trung tâm hành chính khoảng 1.200m; cách trường học khoảng 1.100m; cách chợ khoảng 1.600m; cách cơ sở y tế khoảng 2.600m; cách công viên khoảng 400m	Tiếp giáp mặt tiền đường Lê Phụng Hiểu; cách trung tâm hành chính khoảng 1.000m; cách trường học khoảng 1.100m; cách chợ khoảng 1.400m; cách cơ sở y tế khoảng 2.800m; cách công viên khoảng 150m	Tiếp giáp mặt tiền đường Nguyễn Trung Trực; cách trung tâm hành chính khoảng 900m; cách trường học khoảng 800m; cách chợ khoảng 1.300m; cách cơ sở y tế khoảng 3.000m; cách công viên khoảng 200m
4	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá 07/6/2024	24/10/2023	26/10/2023	20/3/2023
5	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường nhựa, độ rộng đường 7,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				

400
:ON
:OP
ĐINH
VỤT
À NÀ
U-3

110

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Diện tích (m ²)		77,35	118,7	105,8
	Mặt tiền		4,55	10,15	9,2
	Chiều sâu		17	12	9,65
	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Nhà 3 tầng	Nhà 2 tầng	Nhà trệt
8	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
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021			
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;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	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 (đồng)		3.050.000.000	5.680.000.000	2.900.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		5.100.000.000	8.200.000.000	6.000.000.000

*** Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá:**

- Điều chỉnh yếu tố vị trí, đặc điểm của thửa đất, khu đất: Các tài sản đưa vào so sánh tọa lạc về phía Đông đường Trần Hưng Đạo (khu đối diện dự án). Tư vấn xét thấy, dọc theo khu vực sông Hàn thuộc địa bàn quận Sơn Trà, các thửa đất so sánh và thửa đất định giá có điểm tương đồng về vị trí bố trí so với các thửa đất tọa lạc đường An Trung 1, An Trung 2 (đường quy hoạch 7,5m) và đường quy hoạch 7,5m Khu dân cư Du lịch dịch vụ Ven Sông Hàn. Để có cơ sở điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí tọa lạc của các thửa đất so sánh so và thửa đất định giá, Tư vấn sử dụng tỷ lệ chênh lệch về giá đất trong bảng giá đất tại Quyết định 07/2021 nhân

386/143
3 TY
HÀN
GIÁ V
CHÍNH
NG
P.Đ.Á

số điều chỉnh giá đất tại Quyết định 58/2023 của đường An Trung 1, An Trung 2 (đường quy hoạch 7,5m) so với đường quy hoạch 7,5m Khu dân cư Du lịch dịch vụ Ven Sông Hàn, cụ thể như sau:

Giá đất	Đường An Trung 1, An Trung 2 (rộng 7,5m)	Đường 7,5m khu EuroVillage	Tỷ lệ chênh lệch
Giá đất theo QĐ 07/2021	35.520.000 (đồng/m ²)	50.680.000 (đồng/m ²)	39.072.000 / 50.680.000 = 77,1%
Hệ số điều chỉnh theo QĐ 58/2023	1,10	1,00	
Giá đất x HSĐC	39.072.000 (đồng/m ²)	50.680.000 (đồng/m ²)	

- Điều chỉnh yếu tố khác biệt về số mặt tiền tiếp giáp (vị trí thuận lợi của thửa đất):

+ Vị trí thuận lợi của thửa đất cũng ảnh hưởng lớn đến giá đất. Các thửa đất tiếp giáp với nhiều đường phố sẽ thông thoáng hơn và thuận lợi hơn trong giao thông hay kinh doanh.

+ Để điều chỉnh yếu tố khác biệt về số mặt tiền tiếp giáp của thửa đất, tư vấn vận dụng theo Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo Khoản 2 Điều 1 của Quyết định 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

“...Hệ số đối với thửa đất đặc biệt:

a) Trường hợp thửa đất có vị trí thuận lợi thì được áp dụng hệ số sau đây:

- Vị trí đất nằm ở góc ngã ba đường phố được nhân thêm hệ số 1,1;
- Vị trí đất nằm ở góc ngã tư đường phố được nhân thêm hệ số 1,2;
- Vị trí đất có ba mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;
- Vị trí đất có hai mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,05;
- Vị trí đất tại góc bo cong (có hai mặt tiền nhưng không phải ở vị trí ngã ba, ngã tư) được nhân thêm hệ số 1,05;
- Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.

- Diện tích đất áp dụng các hệ số nêu trên chỉ tính trong khu vực chiều ngang 25m và chiều sâu 25m tính từ góc ngã ba, ngã tư, góc đường bo cong. Đối với các thửa đất có 03 mặt tiền trở lên mà có chiều dài cạnh thửa đất tính từ góc ngã ba, ngã tư, góc đường bo cong lớn hơn 25m thì chỉ áp dụng hệ số 03 mặt tiền trở lên cho phần diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 3, ngã 4, góc đường bo cong....”

Điều chỉnh chi tiết:

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	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường (góc ngã tư)	Tiếp giáp một mặt đường
2	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp	1,0	1,0	1,2	1,0

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
3	Tỷ lệ	100%	$= (1,0/1,0) \times 100\% = 100\%$	$= (1,2/1,0) \times 100\% = 120\%$	$= (1,0/1,0) \times 100\% = 100\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 120\%) / 120\% = -16,67\%$	$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$

*** Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:**

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 (m ²)		77,35	118,7	105,8
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 (đồng)		3.050.000.000	5.680.000.000	2.900.000.000
	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		5.100.000.000	8.200.000.000	6.000.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)				
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng (đồng)		200.000.000	900.000.000	300.000.000
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		526.386.000	767.546.000	51.130.200
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		2.850.000.000	4.780.000.000	2.600.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.573.614.000	7.432.454.000	5.948.869.800

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
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		36.845.507	40.269.587	24.574.669
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		59.128.817	62.615.451	56.227.503
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất	Tọa lạc khu vực phía Tây đường Trần Hưng Đạo, gần sông Hàn, không khí trong lành, mát mẻ	Tọa lạc khu vực phía Đông đường Trần Hưng Đạo. Đánh giá không thuận lợi bằng TSCĐG	Tọa lạc khu vực phía Đông đường Trần Hưng Đạo. Đánh giá không thuận lợi bằng TSCĐG	Tọa lạc khu vực phía Đông đường Trần Hưng Đạo. Đánh giá không thuận lợi bằng TSCĐG
	Tỷ lệ	100%	77,10%	77,10%	77,10%
	Tỷ lệ điều chỉnh		29,71%	29,71%	29,71%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		17.566.731	18.602.584	16.704.772
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	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 hai mặt đường (góc ngã tư)	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	120%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-16,67%	0,00%

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)		0	-10.435.833	0
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tài sản định giá là các lô đất ở liền kề có nhiều mức diện tích khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	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)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	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)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	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	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021			
	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

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
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		76.695.548	70.782.126	72.932.275
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	73.469.983			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-4,21%	3,80%	0,74%

(Ghi chú: Sau khi điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất thì tài sản định giá và các tài sản so sánh không có khác biệt về vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi như gần/đối diện trường học, bệnh viện, chợ, chung cư cao cấp, trung tâm thương mại, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, tuyến phố đi bộ nên không tiến hành điều chỉnh).

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 7,5m khu vực tài sản định giá tọa lạc là **73.469.983 đồng/m²**.

b. Giá đất của đường 7,5m x 2 làn:

Theo quy định tại Mục d Điều 5 của Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020: "...d) Giá đất đường 2 làn tăng 20% so với giá đất của đường 1 làn có cùng chiều rộng lòng đường với 1 làn đường của đường 2 làn". Vậy giá đất của đường quy hoạch 7,5mx2 làn được tính như sau:

Yếu tố	TSDG	TSSS
Giá đất (đ/m ²)		73.469.983
Điều chỉnh yếu tố khác biệt		
1. Vị trí tọa lạc	Đường 7,5m x 2 làn	Đường 7,5m
Hệ số	1,2	1,0
Tỷ lệ	100%	83,33%
Tỷ lệ điều chỉnh		20%
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		14.693.997
Giá đất sau điều chỉnh (đ/m ²)	88.163.980	

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 7,5m x 2 làn tại khu vực tài sản định giá tọa lạc là **88.163.980 đồng/m²**.

c. Giá đất ở cửa đường 6m (mặt sông):

Theo quy định tại Điều 5 của Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 "Trường hợp chiều rộng lòng đường có chênh lệch lớn hơn 0,5m so với đường có chiều rộng

17

lòng đường đã quy định giá đất thì giá đất được tính bình quân của 2 đường có mặt cắt liền kề trong cùng một khu dân cư.”, giá đất ở đường 6m theo Bảng giá được tính toán như sau:

Nội dung	Đường 5m5-Các khu dân cư thuộc địa bàn các phường: Nại Hiên Đông, Mân Thái và Thọ Quang	Đường 7m5-Các khu dân cư thuộc địa bàn các phường: Nại Hiên Đông, Mân Thái và Thọ Quang
Giá đất theo QĐ 07/2021 (đồng/m ²)	11.520.000	14.070.000
Hệ số ĐC theo QĐ 58/2023	1,1	1,1
Giá đất x HSĐC (đồng/m ²)	12.672.000	15.477.000
Giá đất ở đường 6m-Các khu dân cư thuộc địa bàn các phường: Nại Hiên Đông, Mân Thái và Thọ Quang, quận Sơn Trà (đồng/m ²)	14.075.000	

- Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 6m khu vực tài sản định giá tọa lạc là:

Yếu tố	TSDG	TSSS
Giá đất (đ/m ²)		73.469.983
Điều chỉnh yếu tố khác biệt		
1. Vị trí tọa lạc	Đường 6m-Các khu dân cư thuộc địa bàn các phường: Nại Hiên Đông, Mân Thái và Thọ Quang, quận Sơn Trà	Đường 7,5m-Các khu dân cư thuộc địa bàn các phường: Nại Hiên Đông, Mân Thái và Thọ Quang, quận Sơn Trà
Giá đất (QĐ 07/2021) x Hệ số điều chỉnh (QĐ 58/2023) (đ/m ²)	14.075.000	15.477.000
Tỷ lệ	100%	110,0%
Tỷ lệ điều chỉnh		-9,06%
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-6.655.354
Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 6m (đ/m ²)	66.814.629	

Theo Mục h, Khoản 1, Điều 3 phụ lục kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

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

- Các lô đất có mặt tiền hướng sông, hướng biển: mức độ chênh lệch tối đa là 45% ...”

Theo kết quả khảo sát thị trường tại nhiều thời điểm khác nhau trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, Tư vấn thu thập được 04 cặp thông tin giao dịch/mở bán các lô đất tiếp giáp sông so với các lô đất còn lại (cụ thể xem tại Phụ lục đính kèm). Theo kết quả khảo sát, hệ số thuận lợi của các thửa đất có mặt tiền hướng sông dao động từ 1,13 – 1,45. Trong đó, thửa đất có mặt tiền hướng sông tọa lạc tại Khu dân cư Du lịch dịch vụ Ven sông Hàn có hệ số thuận lợi là 1,45

Tư vấn nhận thấy, khu vực tài sản định giá tọa lạc có tính tương đồng với Khu dân cư Du lịch dịch vụ Ven sông Hàn nên đề xuất hệ số thuận lợi của thửa đất có mặt tiền hướng sông tại khu vực định giá là 1,45.

Do vậy, Tư vấn đề xuất giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 6m (mặt sông) tại khu vực tài sản định giá tọa lạc là:

Yếu tố	TSDG	TSSS
Giá đất (đ/m²)		66.814.629
Điều chỉnh yếu tố khác biệt		
1. Vị trí tọa lạc	Đường 6m (mặt sông)	Đường 6m
Hệ số	1,45	1,00
Tỷ lệ	100,00%	69,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		45,00%
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		30.066.583
Giá đất sau điều chỉnh (đ/m ²)	96.881.212	

Vậy giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 6m (mặt sông) khu vực tài sản định giá tọa lạc là: **96.881.212** đồng/m²

d. Giá đất ở cửa đường 9m:

Theo quy định tại Điều 5 của Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 “Trường hợp chiều rộng lòng đường có chênh lệch lớn hơn 0,5m so với đường có chiều rộng lòng đường đã quy định giá đất thì giá đất được tính bình quân của 2 đường có mặt cắt liền kề trong cùng một khu dân cư.”, giá đất ở đường 9m theo Bảng giá được tính toán như sau:

Nội dung	Đường 7m5-Các khu dân cư thuộc địa bàn các phường: Nại Hiên Đông, Mân Thái và Thọ Quang, quận Sơn Trà	Đường 10m5-Các khu dân cư thuộc địa bàn các phường: Nại Hiên Đông, Mân Thái và Thọ Quang, quận Sơn Trà
Giá đất theo QĐ 07/2021 (đồng/m ²)	14.070.000	18.500.000
Hệ số ĐC theo QĐ 58/2023	1,1	1,1
Giá đất x HSĐC (đồng/m ²)	15.477.000	20.350.000
Giá đất ở đường 9m-Các khu dân cư thuộc địa bàn các phường: Nại Hiên Đông, Mân Thái và Thọ Quang, quận Sơn Trà (đồng/m ²)	17.914.000	

- Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 9m khu vực tài sản định giá tọa lạc là:

Yếu tố	TSDG	TSSS
Giá đất (đ/m²)		73.469.983
Điều chỉnh yếu tố khác biệt		
1. Vị trí tọa lạc	Đường 9m-Các khu dân cư thuộc địa bàn	Đường 7,5m-Các khu dân cư thuộc địa bàn

19

Yếu tố	TSDG	TSSS
	các phường: Nại Hiên Đông, Mân Thái và Thọ Quang, quận Sơn Trà	các phường: Nại Hiên Đông, Mân Thái và Thọ Quang, quận Sơn Trà
Giá đất (QĐ 07/2021) x Hệ số điều chỉnh (QĐ 58/2023) (đ/m ²)	17.914.000	15.477.000
Tỷ lệ	100%	86,4%
Tỷ lệ điều chỉnh		15,75%
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		11.568.544
Giá đất sau điều chỉnh (đ/m ²)	85.038.526	

Vậy giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 9m khu vực tài sản định giá tọa lạc là: **85.038.526 đồng/m².**

e. Đường Trần Hưng Đạo:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Thửa đất, khu đất	Tọa lạc mặt tiền đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Lê Văn Duyệt đến Nại Tú 2), Phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà (nay là phường Sơn Trà)	Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 5. Địa chỉ: 397 Trần Hưng Đạo, An Hải Tây, quận Sơn Trà (nay là phường An Hải)	Thửa đất số K14, tờ bản đồ số KT11. Địa chỉ: Trần Hưng Đạo (đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn), Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà (nay là phường Sơn Trà)	Thửa đất số K-13, tờ bản đồ số KT01/1. Địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn), Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà (nay là phường Sơn Trà)
1	Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Khu đất tọa lạc mặt tiền đường Trần Hưng Đạo Dự án Olalani Riverside Towers, cách trung tâm hành chính khoảng 500m; cách trường học khoảng 800m; cách chợ khoảng 1.100m; cách cơ sở y tế khoảng 3.500m;	Tiếp giáp mặt tiền đường Trần Hưng Đạo; cách trung tâm hành chính khoảng 2.800m; cách trường học khoảng 2.900m; cách chợ khoảng 3.200m; cách cơ sở y tế khoảng 2.600m; cách công viên khoảng 2.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Trần Hưng Đạo; cách trung tâm hành chính khoảng 1.200m; cách trường học khoảng 1.100m; cách chợ khoảng 1.600m; cách cơ sở y tế khoảng 2.800m; cách công viên khoảng 400m	Tiếp giáp mặt tiền đường Trần Hưng Đạo; cách trung tâm hành chính khoảng 1.200m; cách trường học khoảng 1.100m; cách chợ khoảng 1.600m; cách cơ sở y tế khoảng 2.800m; cách công viên khoảng 400m

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		cách công viên khoảng 500m			
4	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá 07/6/2024	08/12/2023	23/10/2023	23/10/2023
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		125	100	100
	Mặt tiền		5	5	5
	Chiều sâu		25	20	20
	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Nhà 4 tầng	Nhà 5 tầng	Đất trống
8	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
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021			
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;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	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 (đồng)		18.200.000.000	15.400.000.000	14.500.000.000

2014
GTY
HÂN
H GIÁ
TÀI CHÍ
IANG
- TP Đ

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		29.000.000.000		

*** Điều chỉnh yếu tố vị trí giữa thửa đất cần định giá với các thửa đất so sánh:**

Yếu tố so sánh	TSCĐG	TĐSS4	TĐSS5	TĐSS6
Vị trí tọa lạc	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Lê Văn Duyệt đến Nại Tú 2	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn
Giá đất theo BGĐ (QĐ 07/2021)	49.030.000	91.780.000	70.790.000	70.790.000
Hệ số điều chỉnh BGĐ (QĐ 58/2023)	1,00	1,20	1,00	1,00
Tỷ lệ	100%	224,63%	144,38%	144,38%
Tỷ lệ điều chỉnh		-55,48%	-30,74%	-30,74%

*** Điều chỉnh yếu tố khác biệt về số mặt tiền tiếp giáp (vị trí thuận lợi của thửa đất):**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường (trước sau)	Tiếp giáp hai mặt đường (trước sau)
2	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp	1,00	1,00	1,05	1,05
3	Tỷ lệ	100%	$= (1,0/1,0) \times 100\% = 100\%$	$= (1,05/1,0) \times 100\% = 105\%$	$= (1,05/1,0) \times 100\% = 105\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 105\%) / 105\% = -4,76\%$	$= (100\% - 105\%) / 105\% = -4,76\%$

*** Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích (m ²)		125	100	100
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		18.200.000.000	15.400.000.000	14.500.000.000
	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		29.000.000.000		
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)				
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng (đồng)			1.400.000.000	
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		2.109.623.750	1.188.572.400	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 (đồng)		18.200.000.000	14.000.000.000	14.500.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		26.890.376.250	14.211.427.600	
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		145.600.000	140.000.000	145.000.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		215.123.010	142.114.276	145.000.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm thửa đất	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Lê Văn Duyệt đến Nại Tú 2	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn
	Giá đất theo BGĐ (QĐ 07/2021)	49.030.000	91.780.000	70.790.000	70.790.000
	Hệ số điều chỉnh BGĐ (QĐ 58/2023)	1,00	1,20	1,00	1,00
	Tỷ lệ	100%	224,63%	144,38%	144,38%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Tỷ lệ điều chỉnh		-55,48%	-30,74%	-30,74%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-119.355.221	-43.684.230	-44.571.267
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	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 hai mặt đường (trước sau)	Tiếp giáp hai mặt đường (trước sau)
	Tỷ lệ	100%	100%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	-6.767.346	-6.904.762
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tài sản định giá là các lô đất ở liền kề có nhiều mức diện tích khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	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)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	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)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	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	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021			
	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	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		95.767.789	91.662.699	93.523.971
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	93.651.486			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-2,21%	2,17%	0,14%

1:04
C
C
IẢM B
CH V
ĐẢ
HÀU

(Ghi chú: Sau khi điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất thì tài sản định giá và các tài sản so sánh không có khác biệt về vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi như gần/đối diện trường học, bệnh viện, chợ, chung cư cao cấp, trung tâm thương mại, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, tuyến phố đi bộ nên không tiến hành điều chỉnh).

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường Trần Hưng Đạo khu vực tài sản định giá tọa lạc: **93.651.486 đồng/m²**.

f. Đường Lê Văn Duyệt:

Tư vấn sử dụng các thông tin so sánh như mục 1.1.e của đường Trần Hưng Đạo để ước tính giá đất ở đường Lê Văn Duyệt.

*** Điều chỉnh yếu tố vị trí giữa thửa đất cần định giá với các thửa đất so sánh:**

Yếu tố so sánh	TSCĐG	TĐSS4	TĐSS5	TĐSS6
Vị trí tọa lạc	Đường Lê Văn Duyệt	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn
Giá đất theo BGĐ (QĐ 07/2021)	48.240.000	91.780.000	70.790.000	70.790.000
Hệ số điều chỉnh BGĐ (QĐ 58/2023)	1,00	1,20	1,00	1,00
Tỷ lệ	100%	228,31%	146,75%	146,75%
Tỷ lệ điều chỉnh		-56,20%	-31,85%	-31,85%

*** Điều chỉnh yếu tố khác biệt về số mặt tiền tiếp giáp (vị trí thuận lợi của thửa đất):**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường (trước sau)	Tiếp giáp hai mặt đường (trước sau)
2	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp	1,00	1,00	1,05	1,05
3	Tỷ lệ	100%	$= (1,0/1,0) \times 100\% = 100\%$	$= (1,05/1,0) \times 100\% = 105\%$	$= (1,05/1,0) \times 100\% = 105\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 105\%) / 105\% = -4,76\%$	$= (100\% - 105\%) / 105\% = -4,76\%$

*** Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích (m ²)		125	100	100
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		18.200.000.000	15.400.000.000	14.500.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)				
	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		29.000.000.000		
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng (đồng)			1.400.000.000	
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		2.109.623.750	1.188.572.400	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 (đồng)		18.200.000.000	14.000.000.000	14.500.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		26.890.376.250	14.211.427.600	14.500.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		145.600.000	140.000.000	145.000.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		215.123.010	142.114.276	145.000.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm thửa đất	Đường Lê Văn Duyệt	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn	Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Nại Tú 2 đến cầu Sông Hàn
	Giá đất theo BGĐ (QĐ 07/2021)	48.240.000	91.780.000	70.790.000	70.790.000
	Hệ số điều chỉnh BGĐ (QĐ 58/2023)	1.00	1.20	1.00	1.00
	Tỷ lệ	100%	228,31%	146,75%	146,75%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-56,20%	-31,85%	-31,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-120.898.288	-45.270.192	-46.189.434
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	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 hai mặt đường (trước sau)	Tiếp giáp hai mặt đường (trước sau)
	Tỷ lệ	100%	100%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	-6.767.346	-6.904.762
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tài sản định giá là các lô đất ở liền kề có nhiều mức diện tích khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	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)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	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)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	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	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
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	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		94.224.722	90.076.737	91.905.805
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	92.069.088			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-2,29%	2,21%	0,18%

(Ghi chú: Sau khi điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất thì tài sản định giá và các tài sản so sánh không có khác biệt về vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi như gần/đối diện trường học, bệnh viện, chợ, chung cư cao cấp, trung tâm thương mại, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, tuyến phố đi bộ nên không tiến hành điều chỉnh).

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường Lê Văn Duyệt khu vực tài sản thẩm định giá tọa lạc: **92.069.088 đồng/m².**

1.2. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường và ước tính giá bán đất ở biệt thự tại các tuyến đường của Dự án tại khu đất cần định giá:

a) Đối với đường quy hoạch 7,5m x 2 làn:

- Điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô thửa đất:

Qua khảo sát thị trường, tùy thuộc vào từng vị trí/khu vực tài sản tọa lạc, các lô đất có có diện tích hợp lý và kích thước tối ưu thỏa mãn nhu cầu cụ thể của đại đa số người mua thì giá đất tốt nhất. Đối với khu vực trung tâm thành phố, đặc biệt những tuyến đường có giá trị kinh tế cao, tập trung các dịch vụ du lịch, nhà hàng, khách sạn, quy mô diện tích hợp lý vừa đáp ứng yêu cầu xây dựng, giá trị đầu tư không quá lớn, khả năng thanh khoản tốt. Các khu đất có diện tích lớn sẽ khó giao dịch hơn do giá trị lớn, khó thanh khoản nên thường có giá đất bình quân thấp hơn các khu đất có diện tích nhỏ hơn.

Tỷ lệ chênh lệch giá đất theo yếu tố diện tích thửa đất căn cứ vào khảo sát và thống kê từ thực tế thị trường – phụ lục 02 kèm theo).

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất so sánh là: $(100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$

Yếu tố	TSDG	TSSS
Giá đất (đ/m²)		88.163.980
Điều chỉnh yếu tố khác biệt		
1. Vị trí tọa lạc	Đường 7,5mx2 (biệt thự)	Đường 7,5mx2 (liền kề)
Tỷ lệ	100%	110,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-8.014.907
Giá đất sau điều chỉnh (đ/m ²)	80.149.072	

Giá đất ở biệt thự mặt tiền đường quy hoạch 7,5m x 2 làn tại khu vực tài sản định giá tọa lạc là **80.149.072 đồng/m²**.

b) Đối với đường quy hoạch 6m (mặt sông):

Yếu tố	TSDG	TSSS
Giá đất (đ/m²)		96.881.212
Điều chỉnh yếu tố khác biệt		
1. Vị trí tọa lạc	Đường 6m (mặt sông) (biệt thự)	Đường 6m (mặt sông) (liền kề)
Tỷ lệ	100%	110,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-8.807.383
Giá đất sau điều chỉnh (đ/m ²)	88.073.829	

Giá đất ở biệt thự mặt tiền đường quy hoạch 6m (mặt sông) tại khu vực tài sản định giá tọa lạc là **88.073.829 đồng/m²**.

1.3. Bảng tổng hợp giá đất ở các đường thuộc Khu vực dự án tọa lạc:

STT	Tên đường	Đất ở liền kề (đồng/m ²)	Đất ở biệt thự (đồng/m ²)
1	Đường quy hoạch 7,5m	73.469.983	
2	Đường quy hoạch 7,5m x 2 làn	88.163.980	80.149.072
3	Đường 6m (mặt sông)	96.881.212	88.073.829
4	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Lê Văn Duyệt đến Nại Tú 2)	93.651.486	
5	Đường quy hoạch 9m	85.038.526	
6	Đường Lê Văn Duyệt	92.069.088	

1.4. Lập luận về hệ số điều chỉnh đơn giá bán đối với thửa đất đặc biệt:

* Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng, Tư vấn đề xuất hệ số đối với thửa đất đặc biệt như sau:

- Đối với các lô bo cong (hoặc 2 mặt tiền trước sau) tính giá đất của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,05

- Đối với các lô đất nằm tại vị trí ngã ba, hai mặt tiền tính giá đất của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,1.
- Đối với các lô đất nằm tại vị trí ngã tư, hai mặt tiền tính giá đất của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,2.
- Đối với các lô đất nằm tại vị trí ba mặt tiền tính giá đất của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,3.

* Căn cứ Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, tại Điểm h Khoản 1 Điều 3: "...Các thửa đất, khu đất có mặt tiền hướng công viên: Mức độ chênh lệch tối đa là 10%...", Tư vấn đề xuất hệ số thuận lợi đối với thửa đất tiếp giáp đất cây xanh là 1,05.

1.5. Đối với giá bán nhà:

Tư vấn xác định chi phí xây dựng nhà ở theo Suất vốn đầu tư xây dựng tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 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 2023, cụ thể như sau:

Stt	Loại nhà ở	Suất vốn đầu tư trước thuế theo QĐ 816 (đ/m ² sàn)	Chỉ số giá XD quý 2/2024 so với quý 4/2023	Hệ số điều chỉnh vùng	Tỷ trọng áp dụng (*)	Đơn giá xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài (đ/m ² sàn)
1	Nhà liền kề	6.566.000	1,016	1,032	65%	4.475.737
2	Nhà biệt thự	9.321.000	1,016	1,032	65%	6.353.693

Ghi chú (*): Tham khảo Báo cáo số 260/BC-SXD ngày 20/8/2024 của HĐTĐGD cụ thể UBND tỉnh Quảng Nam về Kết quả xác định chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Cồn Tiên, xã Cẩm Thanh, thành phố Hội An để xây dựng phương án giá đất đối với diện tích đất đã được cấp thẩm quyền giao đất/cho thuê đất đợt 1 và đợt 2 (năm 2019), tỷ trọng giữa nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài so với nhà hoàn thiện áp dụng theo suất vốn đầu tư là 65%.

Giá trị tài sản mang lại chủ yếu cấu thành từ giá trị đất và giá trị nhà, khi ước tính doanh thu mang lại giá trị nhà bán, để đảm bảo không lỗ vốn trong việc đầu tư xây dựng nhà, Tư vấn tính vào giá bán nhà đủ Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí sử dụng vốn và Chi phí quản lý, quảng cáo, bán hàng.

Giá bán nhà đã bao gồm lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí sử dụng vốn và chi phí quản lý, quảng cáo, bán hàng được tổng hợp theo bảng sau:

TT	Loại nhà ở	Giá bán nhà trước thuế GTGT (đồng/m ²)	Diễn giải cách tính
1	Nhà liền kề	5.206.978	$\text{Giá bán nhà} = 4.475.737 (\text{đồng/m}^2) + 15\% \times (4.475.737 \text{ đồng/m}^2 + 1\% \times \text{Giá bán nhà}) + 1\% \times \text{Giá bán nhà}$ $\Rightarrow \text{Giá bán nhà} = 4.475.737 \times 1,15/0,9885 = 5.206.978 (\text{đồng/m}^2)$
2	Nhà biệt thự	7.391.752	$\text{Giá bán nhà} = 6.353.693 (\text{đồng/m}^2) + 15\% \times (6.353.693 \text{ đồng/m}^2 + 1\% \times \text{Giá bán nhà}) + 1\% \times \text{Giá bán nhà}$ $\Rightarrow \text{Giá bán nhà} = 6.353.693 \times 1,15/0,9885 = 7.391.752 (\text{đồng/m}^2)$

2. Kết quả khảo sát, thu thập, tổng hợp, phân tích các thông tin và áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá cho thuê mặt bằng của khu đất xây dựng Chung cư cao cấp thuộc Dự án:

- Đối với thị trường cho thuê mặt bằng văn phòng - thương mại, giá cho thuê mặt bằng tầng 1 thường cao hơn giá cho thuê mặt bằng các tầng còn lại (tầng 2 trở lên) do các yếu tố sau:

+ Mặt tiền thu hút: Tầng 1 có vị trí thuận lợi cho việc trưng bày sản phẩm, quảng bá thương hiệu, thu hút khách vãng lai.

+ Dễ tiếp cận: Khách hàng không cần leo cầu thang hoặc dùng thang máy, giúp tăng doanh thu (đặc biệt với ngành bán lẻ, ăn uống).

- Do đó, Tư vấn đề xuất chia giá thuê mặt bằng văn phòng của dự án thành 2 loại giá: giá thuê mặt bằng tại tầng 1 và giá thuê mặt bằng bình quân đối với các tầng còn lại (tầng 2 trở lên).

Do số lượng Hợp đồng thuê mặt bằng tầng 1 Tư vấn thu thập được rất hạn chế và không đảm bảo cơ sở để ước tính giá cho thuê. Vì vậy Tư vấn đề xuất ước tính giá thuê mặt bằng tầng 1 theo giá thuê mặt bằng từ tầng 2 trở lên x tỷ lệ giá thuê mặt bằng tầng 1 so với giá thuê mặt bằng tầng 2 (dựa theo kết quả khảo sát thị trường). Cụ thể như sau:

ĐVT: đồng

STT	Tòa nhà	Địa chỉ	Giá thuê mặt bằng			Thời điểm	Nguồn thông tin
			Tầng 1	Tầng 2	Tỷ lệ		
			(1)	(2)	(3) = (2) : (1)		
1	Trung tâm thương mại Vincom	910A Ngô Quyền	1.500.000	740.250	49%	Năm 2023	Hợp đồng thuê mặt bằng
2	Tòa nhà Luxury	205 Trần Phú	940.000	602.000	64%	Năm 2023	
3	Tòa nhà Logi 3	01 Nguyễn Văn Linh	44\$	25\$	57%	Quý I/2024	Báo cáo thị trường BĐS Đà Nẵng của Hội môi giới bất động sản Việt Nam
4	Tòa nhà DMT	484-486 đường 2/9	16\$	13\$	81%		
5	Tòa nhà Crystal Tower	65 Hải Phòng	25\$	19\$	76%		
6	Tòa nhà văn phòng 2-9	168-170 Xô Viết Nghệ Tĩnh	8\$	5\$	63%		
Tỷ lệ bình quân			65%				

Như vậy, tỷ lệ giá cho thuê mặt bằng từ tầng 2 trở lên bình quân bằng 65% so với giá cho thuê mặt bằng tầng 1, Tư vấn đề xuất giá cho thuê mặt bằng bình quân từ tầng 2 trở lên bằng

65% giá cho thuê mặt bằng tầng 1, tương đương giá cho thuê mặt bằng tầng 1 bằng 1/65% giá cho thuê mặt bằng bình quân từ tầng 2 trở lên.

- Đối với giá cho thuê mặt bằng từ tầng 2 trở lên, Tư vấn khảo sát, thu thập thông tin trên thị trường thành phố Đà Nẵng như sau:

TT	Yếu tố	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 3, toà nhà Thành Quân Building, số 132-134-136 Lê Đình Lý	Tầng 4 toà nhà One Opera, 115 Nguyễn Văn Linh,	Tầng 17, toà nhà Thành Lợi 2, số 01 Lê Đình Lý
2	Vị trí, địa điểm	Tọa lạc tại số 132-134-136 Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 2,3km	Tọa lạc tại 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm Thành phố khoảng 1km	Tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,8km
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	8 tầng nổi	24 tầng nổi	21 tầng nổi
6	Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	2018	2007	2018
7	Thời hạn cho thuê	02 năm (Từ 1/2/2024 đến 31/1/2026)	10 năm (01/02/17 đến 01/02/2027)	02 năm (Từ 16/10/2023 đến 15/10/2025)
8	Diện tích cho thuê (m ²)	32,0	1.572,0	420,0
11	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)	213.068	231.384	294.800
10	Tỷ lệ tăng giá	- Từ 01/02/24 đến hết 31/01/26: 7.500.000 VNĐ/tháng (Giá thuê đã bao gồm VAT). - Từ 01/02/25 đến hết 31/01/26: Giá thuê điều chỉnh tăng không quá 10% của năm trước liền kề.	Giá thuê đã bao gồm VAT; năm 1: 11.500USD/tháng, năm 2: 12.000USD/tháng, từ năm 3 tăng giá 5% sau mỗi năm	Giá thuê chưa bao gồm VAT, ổn định trong suốt thời gian thuê

2.2. 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 chất lượng còn lại của các tòa nhà tại thời điểm năm 2024:

- 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).

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.

=> Do đó tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng theo thiết kế của TSDG và các TSSS là: (50 năm + 100 năm) / 2 = 75 năm.

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

- 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	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Dự án	Toà nhà Olalani Riverside Towers	Toà nhà Thành Quân	Toà nhà One Opera	Toà nhà Thành Lợi 2
2	Thời điểm đưa vào sử dụng	Chưa xây dựng	2018	2007	2018
3	Tỷ lệ (%)	100%	100% - (2024 - 2018)/75 = 92%	100% - (2024 - 2007)/75 = 77,33%	100% - (2024 - 2018)/75 = 92%
4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		8,7%	29,31%	8,7%

b) 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 Khu vực trung tâm Thành phố (chợ Hàn, cầu Rồng...)	Nguyên tắc điều chỉnh
Khoảng cách ≤ 2 km	<i>Lấy TSDG 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 tối đa 10%; tài sản có khoảng cách đến Trung tâm xa hơn mỗi mức sẽ điều chỉnh giảm tối đa 10%.</i>
2km < Khoảng cách ≤ 3 km	
3km < Khoảng cách ≤ 5 km	
5km < Khoảng cách ≤ 7 km	
7km < Khoảng cách ≤ 10 km	
10km < Khoảng cách ≤ 15 km	
Khoảng cách > 15km	

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, ...

- TSDG tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo, Nại Hiên Đông, cách trung tâm thành phố khoảng 3,2km, gần sông Hàn, giao thông thuận lợi, tuy nhiên dân cư thưa thớt hơn các TSSS nên có vị trí kém thuận lợi, tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS7 tọa lạc tại số 132-134-134 Lê Đình Lý, cách trung tâm thành phố khoảng 2,3km, có vị trí thuận lợi hơn TSDG nên tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

- TSSS8 tọa lạc tại số 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố khoảng 1km, có vị trí thuận lợi nhất, tư vấn đề xuất tỷ lệ 120%.

- TSSS9 tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,8km, gần góc ngã tư Nguyễn Văn Linh - Lê Đình Lý, có vị trí thuận lợi hơn TSDG và TSSS7, tư vấn đề xuất tỷ lệ 115%.

*** Điều chỉnh chi tiết:**

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Vị trí bố trí tòa nhà	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo, Nại Hiên Đông, cách trung tâm thành phố khoảng 3,2km	Tọa lạc tại số 132-134-136 Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 2,3km,	Tọa lạc tại 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm Thành phố khoảng 1km	Tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,8km
2	Tỷ lệ	100%	110%	120%	115%
3	Tỷ lệ điều chỉnh vị trí của các tài sản so sánh		$= (100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$	$= (100\% - 120\%) / 120\% = -16,67\%$	$= (100\% - 115\%) / 115\% = -13,04\%$

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

*** Đối với Tòa nhà 24 tầng:**

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
Giá cho thuê trước thuế (đồng/m²/tháng)		213.068	231.384	294.800
Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Yếu tố quy mô công trình				
<i>Số tầng nổi</i>	<i>24 tầng</i>	<i>8 tầng</i>	<i>24 tầng</i>	<i>21 tầng</i>
<i>Suất vốn đầu tư (Đồng/m²)</i>	<i>12.188.182</i>	<i>9.759.091</i>	<i>12.651.818</i>	<i>12.651.818</i>
<i>Tỷ lệ</i>	<i>100%</i>	<i>80,07%</i>	<i>103,80%</i>	<i>103,80%</i>
<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>24,89%</i>	<i>-3,66%</i>	<i>-3,66%</i>
<i>Mức điều chỉnh (Đồng/m²/tháng)</i>		<i>53.034</i>	<i>-8.479</i>	<i>-10.803</i>
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	Đang xây dựng	2018	2007	2018
<i>Tỷ lệ</i>	<i>100%</i>	<i>92,00%</i>	<i>77,33%</i>	<i>92,00%</i>
<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>8,70%</i>	<i>29,31%</i>	<i>8,70%</i>
<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²/tháng)</i>		<i>18.528</i>	<i>67.819</i>	<i>25.635</i>
3. Vị trí tọa lạc	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo, Nại Hiên Đông, cách trung tâm thành phố khoảng 3,2km	Tọa lạc tại số 132-134-136 Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 2,3km	Tọa lạc tại 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm Thành phố khoảng 1km	Tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,8km
<i>Tỷ lệ</i>	<i>100%</i>	<i>110%</i>	<i>120%</i>	<i>115%</i>
<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		<i>-9,09%</i>	<i>-16,67%</i>	<i>-13,04%</i>
<i>Mức điều chỉnh (đồng/m²/tháng)</i>		<i>-19.370</i>	<i>-38.564</i>	<i>-38.452</i>
<i>Giá sau điều chỉnh (đồng/m²/tháng)</i>		<i>265.260</i>	<i>252.160</i>	<i>271.179</i>
Thống nhất mức giá chỉ dẫn (đồng/m²/tháng)	262.866			
Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		-0,90%	4,25%	-3,07%

Giá cho thuê mặt bằng tầng 2 tại Toà nhà chung cư cao cấp 24 tầng thuộc Dự án Olalani Riverside Towers là: **262.866 đồng/m²/tháng**.

*** Đối với Tòa nhà 25-30 tầng:**

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
Giá cho thuê trước thuế (đồng/m²/tháng)		213.068	231.384	294.800

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Yếu tố quy mô công trình				
Số tầng nổi	25-30 tầng	8 tầng	24 tầng	21 tầng
Suất vốn đầu tư (Đồng/m ²)	12.797.273	9.759.091	12.651.818	12.651.818
Tỷ lệ	100%	76,26%	98,86%	98,86%
Tỷ lệ điều chỉnh		31,13%	1,15%	1,15%
Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		66.332	2.660	3.389
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	Đang xây dựng	2018	2007	2018
Tỷ lệ		92,0%	77,3%	92,0%
Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	29,31%	8,70%
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		18.528	67.819	25.635
3. Vị trí tọa lạc	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo, cách trung tâm thành phố khoảng 3,2km	Tọa lạc tại số 132-134-136 Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 2,3km	Tọa lạc tại 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm Thành phố khoảng 1km	Tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,8km
Tỷ lệ	100%	110%	120%	115%
Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-16,67%	-13,04%
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-19.370	-38.564	-38.452
Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		278.558	263.300	285.372
Thông nhất mức giá chỉ dẫn (đồng/m²/tháng)	275.743			
Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		-1,01%	4,73%	-3,37%

Giá cho thuê mặt bằng tầng 2 tại Tòa nhà chung cư cao cấp 25-30 tầng thuộc Dự án Olalani Riverside Towers là: **275.743 đồng/m²/tháng**.

3. Kết quả khảo sát, thu thập, tổng hợp, phân tích các thông tin và áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá bán căn hộ chung cư đối với tòa nhà 30 tầng:

3.1. Khảo sát và thu thập thông tin:

STT	Thông số	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
1	Dự án	Căn hộ dự án Olalani	Căn hộ cao cấp Azura	Khu căn hộ Tháp Vườn (Hiyori)	Căn hộ Oceviews Apartment Hotel

STT	Thông số	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
2	Vị trí	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Lê Văn Duyệt đến Nại Tú 2)	Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 45. Địa chỉ: Khu đô thị Capital Square, 339 Trần Hưng Đạo	Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 8. Địa chỉ: Lô 2-A2 đường Võ Văn Kiệt	Thửa đất số B4.1, tờ bản đồ số KT03/4. Địa chỉ: Khu dân cư An Cư 2 mở rộng, đường Võ Nguyên Giáp
3	Năm khánh thành		2012	2019	2013
4	Số tầng nổi	30	33	28	21
5	Căn hộ		Căn hộ chung cư số 1601	Căn hộ chung cư số 2610	Căn hộ chung cư số 1104
6	Diện tích (m ²)		65,4	61,0	64,5
7	Thời điểm giao dịch/định giá	07/6/2024	11/9/2023	09/11/2023	11-10-23
8	Giá chuyển nhượng theo Hợp đồng (đồng)		2.000.000.000	2.000.000.000	1.400.000.000
9	Giá bất động sản điều tra thông tin thị trường (Đồng)		3.000.000.000	3.000.000.000	2.900.000.000
10	Bao gồm	Chưa bao gồm VAT	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất
12	Giá bán chưa thuế GTGT (Đồng/m ²)		45.871.560	49.180.328	44.961.240
13	Điều kiện trang thiết bị nội thất kèm theo (*)		Đã bao gồm nội thất	Đã bao gồm nội thất	Đã bao gồm nội thất

(*) Ghi chú: Các căn hộ chung cư được sử dụng làm tài sản so sánh trên cơ sở điều tra, khảo sát giá giao dịch trên thị trường là các căn hộ đã bao gồm trang thiết bị nội thất kèm theo, nội dung này được thể hiện cụ thể tại Hồ sơ đính kèm.

3.2. 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 trang thiết bị nội thất căn hộ

Tư vấn khảo sát các công ty chuyên thi công, hoàn thiện trang thiết bị nội thất trên thị trường tại thời điểm định giá thì đơn giá thi công, hoàn thiện trang thiết bị nội thất của căn hộ khoảng 6.000.000 đồng/m².

Nội dung	TSSS10	TSSS11	TSSS12
Dự án	Căn hộ Azura	Khu căn hộ Tháp Vườn (Hiyori)	Căn hộ Oceviews Apartment Hotel
Giá bán chưa thuế GTGT (đồng/m ²)	45.871.560	49.180.328	44.961.240

Nội dung	TSSS10	TSSS11	TSSS12
Trang thiết bị nội thất trong căn hộ	Đã bao gồm nội thất	Đã bao gồm nội thất	Đã bao gồm nội thất
Mức điều chỉnh yếu tố trang thiết bị nội thất	$6.000.000 \text{ đ/m}^2 \times (100\% - (2023 - 2012)/75) = 5.120.000 \text{ đ/m}^2$	$6.000.000 \text{ đ/m}^2 \times (100\% - (2023 - 2019)/75) = 5.680.000 \text{ đ/m}^2$	$6.000.000 \text{ đ/m}^2 \times (100\% - (2023 - 2013)/75) = 5.200.000 \text{ đ/m}^2$
Giá bán căn hộ sau khi điều chỉnh yếu tố nội thất	40.751.560	43.500.328	39.761.240

b. 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 sản. Tư vấn áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở (theo quy mô xây dựng giữa các công trình) được quy định tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 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 1 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 1 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 vận dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng (nêu trên) nhưng có điều chỉnh yếu tố quy mô theo số tầng:

** Tòa nhà 30 tầng:*

STT	Loại công trình	ĐVT	Suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Ký hiệu	Tỷ lệ điều chỉnh giá bán của TSSS về cùng điều kiện với TSDG theo yếu tố tầng cao công trình (căn cứ Suất vốn ĐTXD) (đồng/m ²)	
1	Chung cư có số tầng: 20 tầng < số tầng ≤ 24 tầng (TSSS12)	đ/m ² sàn	12.188.182	609.091	(1)	= (1) x {1 - (số tầng của TSSS - số tầng tối thiểu trong khung quy	= 609.091 x {1 - (21 - 21)/4} / 39.761.240 = 1,53%

STT	Loại công trình	ĐVT	Suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Ký hiệu	Tỷ lệ điều chỉnh giá bán của TSSS về cùng điều kiện với TSDG theo yếu tố tầng cao công trình (căn cứ Suất vốn ĐTXD) (đồng/m ²)	
						mô)/ tổng các loại công trình trong khung quy mô}/giá bán	
2	Chung cư có số tầng: 24 tầng < số tầng ≤ 30 tầng (TSDG, TSSS11)	đ/m ² sàn	12.154.545		(2)		
3	Chung cư có số tầng: 30 tầng < số tầng ≤ 35 tầng (TSSS10)	đ/m ² sàn	13.974.545	-1.177.273	(3)	= (3)x{1 - (số tầng của TSSS - số tầng tối thiểu trong khung quy mô)/ tổng các loại công trình trong khung quy mô}/ giá bán	= -1.177.273x{1 - (33-31)/5}/40.751.560 = -1,73%

* Tòa nhà 24 tầng:

STT	Loại công trình	ĐVT	Suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Ký hiệu	Tỷ lệ điều chỉnh giá bán của TSSS về cùng điều kiện với TSDG theo yếu tố tăng cao công trình (căn cứ Suất vốn ĐTXD) (đồng/m ²)	
1	Chung cư có số tầng: 20 tầng < số tầng ≤ 24 tầng (TSDG, TSSS12)	đ/m ² sàn					
2	Chung cư có số tầng: 24 tầng < số tầng ≤ 30 tầng (TSSS11)	đ/m ² sàn	12.797.273	-609.091	(1)	$= (1) \times \{1 - (\text{số tầng của TSSS} - \text{số tầng tối thiểu trong khung quy mô}) / \text{tổng các loại công trình trong khung quy mô}\} / \text{giá bán}$	$= -609.091 \times \{1 - (28 - 25) / 6\} / 43.500.328 = -0,7\%$
3	Chung cư có số tầng: 30 tầng < số tầng ≤ 35 tầng (TSSS10)	đ/m ² sàn	13.974.545	-1.786.363	(2)	$= (1) + (2) \times \{1 - (\text{số tầng của TSSS} - \text{số tầng tối thiểu trong khung quy mô}) / \text{tổng các loại công trình trong khung quy mô}\} / \text{giá bán}$	$= -609.091 + (-1.786.363) \times (1 - (33 - 31) / 5) / 40.751.560 = -3,23\%$

c. Điều chỉnh yếu tố chất lượng còn lại của các tòa nhà tại thời điểm năm 2024:

- 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).

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.

=> Do đó tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng theo thiết kế của TSDG và các TSSS là: $(50 \text{ năm} + 100 \text{ năm}) / 2 = 75 \text{ năm}$.

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

- TSSS10 Căn hộ Azura - Khu đô thị Capital Square, 339 Trần Hưng Đạo, có kết cấu 33 tầng nổi, thuộc công trình cấp I và khánh thành vào năm 2012. Như vậy, chất lượng còn lại của TSSS10 ước tính là: $= 100\% - (2024-2012)/75 \text{ năm} = 84\%$.

- TSSS11 Khu căn hộ Tháp Vườn (Hiyori) - Lô 2.A2 đường Võ Văn Kiệt, có kết cấu 28 tầng nổi, thuộc công trình cấp I và khánh thành vào năm 2019. Như vậy, chất lượng còn lại của TSSS11 ước tính là: $= 100\% - (2024-2019)/75 \text{ năm} = 93,33\%$.

- TSSS12 Căn hộ Oceviews Apartment Hotel - Khu dân cư An Cư 2 mở rộng, đường Võ Nguyên Giáp, có kết cấu 21 tầng nổi, thuộc công trình cấp II và khánh thành vào năm 2013. Như vậy, chất lượng còn lại của TSSS12 ước tính là: $= 100\% - (2024-2013)/75 \text{ năm} = 85,33\%$.

d. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí tọa lạc:

Thông tin về giá bán căn hộ của các tòa nhà do tư vấn thu thập được cho thấy sự khác biệt về giá bán. Những tòa nhà tọa lạc trung tâm Thành phố, thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều nhà hàng khách sạn sẽ có mức giá cao nhất sau đó đến 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.

Căn cứ các nguồn thông tin sử dụng để xác 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 Khu vực trung tâm Thành phố (chợ Hàn, cầu Rồng, Trung tâm hành chính...)	Nguyên tắc điều chỉnh
Khoảng cách $\leq 2\text{km}$	<i>Lấy TSDG làm chuẩn (tỷ lệ 100%); theo khảo sát trên thị trường gần thời điểm thẩm định giá và địa điểm của tài sản thẩm định giá, các thông tin có khoảng cách đến Trung tâm gần hơn mỗi mức sẽ điều chỉnh tăng tối đa 10%; tài sản có khoảng cách đến Trung tâm xa hơn mỗi mức sẽ điều chỉnh giảm tối đa 10%.</i>
$2\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 3\text{km}$	
$3\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 5\text{km}$	
$5\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 7\text{km}$	
$7\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 10\text{km}$	
$10\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 15\text{km}$	
Khoảng cách $> 15\text{km}$	

- Tài sản định giá thuộc dự án Olalani, tọa lạc đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Lê Văn Duyệt đến Nại Tú 2), cách trung tâm Thành phố khoảng 3,2km (chợ Hàn), tư vấn đề xuất tỷ lệ là 100%.

- TSSS10 tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên 6m, cách chợ Hàn khoảng 1,5km, nằm ngay cầu sông Hàn, thuận lợi giao thông, đông dân cư, có vị trí thuận lợi nhất, tư vấn đề xuất tỷ lệ 115%.

- TSSS11 tọa lạc tại đường Võ Văn Kiệt, đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên 6m, cách chợ Hàn khoảng 2,1km, rất thuận lợi giao thông, đông dân cư, khách du lịch, có vị trí thuận lợi hơn TSDG, tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

- TSSS12 tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp, đường rộng 30m, vỉa hè rộng 9m, cách chợ Hàn khoảng 3,1km, rất thuận lợi giao thông, đông dân cư và khách du lịch, đánh giá thuận lợi hơn TSDG, tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

e. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về cảnh quan:

Những tòa nhà đối diện sông, biển sẽ có mức giá cao hơn các tòa nhà trong thành phố.

- Tài sản định giá thuộc dự án Olalani, tọa lạc đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Lê Văn Duyệt đến Nại Tú 2), nằm đối diện sông Hàn, tư vấn đề xuất tỷ lệ là 100%.

- TSSS10 tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), đối diện sông Hàn, tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS11 tọa lạc tại đường Võ Văn Kiệt, nằm trong phố, tư vấn đề xuất tỷ lệ 90%.

- TSSS12 tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp, đối diện biển, tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

3.2. Bảng điều chỉnh giữa tài sản định giá và các tài sản so sánh:

* Đối với Tòa nhà 30 tầng:

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
Giá bán căn hộ (đồng/m²)		40.751.560	43.500.328	39.761.240
Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Điều chỉnh yếu tố quy mô công trình	Tòa nhà 30 tầng nổi	Tòa nhà 33 tầng nổi	Tòa nhà 28 tầng nổi	Tòa nhà 21 tầng nổi
Chi phí đầu tư bình quân 1m ² sàn theo suất đầu tư xây dựng (đồng/m ²)	12.797.273	13.974.545	12.797.273	12.188.182

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (đồng/m ²)		-1.177.273	0	609.091
Tỷ lệ điều chỉnh		-1,73%	0,00%	1,53%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố quy mô xây dựng căn cứ SVĐTXD (đồng/m ²)		-706.364	0	609.091
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	Đang xây dựng	Năm 2012	Năm 2019	Năm 2013
Chất lượng còn lại	100,0%	84,0%	93,3%	85,3%
Tỷ lệ		84,00%	93,33%	85,33%
Tỷ lệ điều chỉnh		19,00%	7,10%	17,20%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố chất lượng còn lại của công trình căn cứ SVĐTXD(đồng/m ²)		7.742.796	3.088.523	6.838.933
3. Điều chỉnh yếu tố vị trí	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Lê Văn Duyệt đến Nại Tú 2), cách chợ Hàn khoảng 3,2km	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 1,5km	Đường Võ Văn Kiệt, cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 2,1km	Đường Võ Nguyên Giáp, cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 3,1km
Tỷ lệ	100%	115%	110%	100%
Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-9,09%	0,00%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-5.314.003	-3.954.180	0
4. Điều chỉnh yếu tố cảnh quan	Đường Trần Hưng Đạo, đối diện sông Hàn	Đường Trần Hưng Đạo, đối diện sông Hàn	Đường Võ Văn Kiệt, nằm trong phố	Đường Võ Nguyên Giáp, đối diện biển
Tỷ lệ	100%	100%	90%	110%
Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	-9,09%
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	4.832.886	-3.614.297
Giá căn hộ sau điều chỉnh (đồng/m ²)		42.473.989	47.467.557	43.594.967
Giá căn hộ bình quân (đồng/m ²)	44.512.171			
Tỷ lệ chênh lệch		4,80%	-6,23%	2,10%

Giá bán căn hộ giá bán căn hộ 30 tầng thuộc Dự án Olalani là **44.512.171 đồng/m²**

*** Đối với Tòa nhà 24 tầng:**

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
Giá bán căn hộ (đồng/m²)		40.751.560	43.500.328	39.761.240
Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Điều chỉnh yếu tố quy mô công trình	Tòa nhà 24 tầng nổi	Tòa nhà 33 tầng nổi	Tòa nhà 28 tầng nổi	Tòa nhà 21 tầng nổi
Chi phí đầu tư bình quân 1m ² sàn theo suất đầu tư xây dựng (đồng/m ²)	12.188.182	13.974.545	12.797.273	12.188.182
Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (đồng/m ²)		-1.786.363	-609.091	0
Tỷ lệ điều chỉnh		-3,23%	-0,7%	0,00%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố quy mô xây dựng căn cứ SVĐTXD (đồng/m ²)		-1.315.455	-304.545	0
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	Đang xây dựng	Năm 2012	Năm 2019	Năm 2013
Chất lượng còn lại	100,0%	84,00%	93,33%	85,33%
Tỷ lệ		84,00%	93,33%	85,33%
Tỷ lệ điều chỉnh		19,00%	7,10%	17,20%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố chất lượng còn lại của công trình căn cứ SVĐTXD(đồng/m ²)		7.742.796	3.088.523	6.838.933
3. Điều chỉnh yếu tố vị trí	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ Lê Văn Duyệt đến Nại Tú 2), cách chợ Hàn khoảng 3,2km	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 1,5km	Đường Võ Văn Kiệt, cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 2,1km	Đường Võ Nguyên Giáp, cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 3,1km
Tỷ lệ	100%	115%	110%	100%
Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-9,09%	0,00%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-5.314.003	-3.954.180	0
4. Điều chỉnh yếu tố cảnh quan	Đường Trần Hưng Đạo, đối diện sông Hàn	Đường Trần Hưng Đạo, đối diện sông Hàn	Đường Võ Văn Kiệt, nằm trong phố	Đường Võ Nguyên Giáp, đối diện biển

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
Tỷ lệ	100%	0,00%	11,11%	-9,09%
Tỷ lệ điều chỉnh		0	4.832.886	-3.614.297
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	4.832.850	-3.614.275
Giá căn hộ sau điều chỉnh (đồng/m ²)		41.864.898	47.163.012	42.985.876
Giá căn hộ bình quân (đồng/m ²)	44.004.595			
Tỷ lệ chênh lệch		5,11%	-6,70%	2,37%

Giá bán căn hộ giá bán căn hộ 24 tầng thuộc Dự án Olalani là **44.004.595 đồng/m²**

*** Đối với các căn hộ shophouse thông tầng 1+2:** Do không thu thập được thông tin giao dịch thành công của các căn hộ shophouse trên địa bàn thành phố Đà Nẵng tại thời điểm định giá nên để có cơ sở tính toán, Tư vấn đề xuất sử dụng tỷ lệ giữa giá bán căn hộ shophouse và giá bán căn hộ chung cư theo số liệu điều tra khảo sát trên thị trường để ước tính, cụ thể như sau:

** Thông tin về giá bán căn hộ shophouse theo điều tra thông tin thị trường:*

STT	Thông số	Căn hộ shophouse 1- Chung cư Mornachy Block A	Căn hộ shophouse 2- Chung cư Mornachy Block A	Căn hộ shophouse 3- Chung cư Lakeside
1	Thời điểm rao bán	11/11/2022	16/6/2022	13/7/2023
2	Diện tích (m ²)	136	130	53,9
3	Giá bất động sản điều tra thông tin thị trường (Đồng)	6.500.000.000	7.000.000.000	2.150.000.000
4	Giá bán căn hộ shophouse (Đồng/m ²)	47.794.118	53.846.154	39.888.683

** Thông tin về giá bán căn hộ theo điều tra thông tin thị trường:*

STT	Thông số	Căn hộ 1 Chung cư Mornachy Block A	Căn hộ 2-Chung cư Mornachy Block A	Căn hộ 3-Chung cư Lakeside
1	Thời điểm rao bán	16/11/2022	18/6/2022	27/8/2023
2	Diện tích (m ²)	76	70	57
3	Giá bất động sản điều tra thông tin thị trường bao gồm nội thất (Đồng)	2.500.000.000	2.500.000.000	1.250.000.000
4	Giá bán căn hộ (Đồng/m ²)	32.894.737	35.714.286	21.929.825

** Tỷ lệ giá bán căn hộ shophouse/giá bán căn hộ chung cư được tính theo bảng sau:*

STT	Thông số	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
1	Giá bán căn hộ shophouse (Đồng/m ²)	47.794.118	53.846.154	39.888.683
2	Giá bán căn hộ (Đồng/m ²)	32.894.737	35.714.286	21.929.825
3	Tỷ lệ	1,45	1,51	1,82
4	Tỷ lệ bình quân	1,59		

* Giá bán căn hộ shophouse của Dự án Olalani Riverside Towers tại thời điểm định giá:

- Giá bán căn hộ shophouse tòa nhà 24 tầng: $44.004.595 \times 1,59 = 69.967.306$ đồng/m²

- Giá bán căn hộ shophouse tòa nhà 30 tầng: $44.512.171 \times 1,59 = 70.774.352$ đồng/m²

4. Đối với giá cho thuê chỗ để xe ô tô:

STT	Thông số	TSDG	TSSS13	TSSS14	TSSS15
1	Dự án	Khu đất xây dựng chung cư tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Azura	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Fhome	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Monarchy
2	Vị trí	Đường Trần Hưng Đạo	đường Trần Hưng Đạo	đường Lý Thường Kiệt	đường Trần Hưng Đạo
3	Phí trông giữ xe ô tô theo tháng (đồng/chỗ/tháng)		1.454.545	1.400.000	1.545.455
4	Điều chỉnh các yếu tố khác biệt				
	Điều chỉnh yếu tố vị trí tọa lạc bãi đỗ xe	Khu đất xây dựng chung cư tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Azura	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Fhome	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Monarchy
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/chỗ/tháng)		0	0	0
5	Đơn giá sau điều chỉnh (đồng/chỗ/tháng)		1.454.545	1.400.000	1.545.455
6	Đơn giá bình quân (đồng/chỗ/tháng)	1.466.667			
7	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		0,83%	4,76%	-5,10%

=> Tư vấn đề xuất giá cho thuê chỗ để xe ô tô tại tầng hầm là **1.466.667 đồng/chỗ/tháng**

5. Xác định một số thông số sử dụng trong tính toán theo Phương pháp thặng dư:

* Các thông số trong phương pháp thặng dư được áp dụng theo Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc 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, cụ thể như sau:

- Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/diện tích xây dựng: 75%;

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án;

- Chi phí quản lý, vận hành được tính 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ-thương mại, văn phòng, chỗ để xe,.....

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% nhân với tổng chi phí quy định tại điểm a, điểm b Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá;

* Tỷ lệ chiết khấu: Tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ 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 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Theo số liệu Tư vấn thu thập được thì lãi suất cho vay trung hạn bình quân năm liền kề tính đến hết quý gần nhất (quý 1/2024) của loại tiền vay VNĐ tại các ngân hàng thương mại nhà nước như sau:

Stt	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung/dài hạn				
		Quý 2/2023	Quý 3/2023	Quý 4/2023	Quý 1/2024	LSTB
1	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	11,66%	10,93%	11,05%	10,80%	11,11%
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	10,70%	10,40%	10,00%	9,70%	10,20%
3	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	10,50%	10,10%	9,40%	9,10%	9,78%
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	9,50%	8,70%	8,00%	7,90%	8,53%
5	Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương - Chi Nhánh Đà Nẵng	11,90%	10,70%	9,90%	9,00%	10,38%
6	Ngân hàng TNHH MTV Xây dựng Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	12,9279%	11,7687%	11,7689%	12,9596%	12,3563%
Lãi suất cho vay trung hạn bình quân						10,39%

Tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu là 10,39%.

* Tỷ lệ tăng giá cho thuê: Căn cứ thông tin 3 hợp đồng thuê mặt bằng đưa vào tính toán, cụ thể như sau:

*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 mặt bằng, cụ thể như sau:

TT	Yếu tố	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 3, toà nhà Thành Quân Building	Tầng 4 toà nhà One Opera, 115 Nguyễn Văn Linh	Tầng 17, toà nhà Thành Lợi 2
2	Thời hạn cho thuê	02 năm (Từ 01/02/2024 đến 31/01/2026)	10 năm (Từ 01/02/2007 đến 01/02/2027)	02 năm (Từ 16/10/2023 đến 15/10/2025)
3	Tỷ lệ tăng giá	Tăng giá 10% sau mỗi năm.	Từ năm 3 tăng giá 5% sau mỗi năm.	Ổn định trong suốt thời gian thuê.

Tư vấn ước tính tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng là: $(10\% + 5\% + 0\%)/3 = 5\%$.

* Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ: 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, cụ thể như sau:

Theo Tổng cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng khu vực thành thị qua các năm như sau:

CPI	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2023/2020	Tỷ lệ tăng giá bình quân /năm
Chỉ số giá tiêu dùng (Nhà ở và vật liệu xây dựng - Khu vực thành thị)	101,31%	102,71%	107,03%	111,37%	3,65%
Chỉ số giá tiêu dùng (Nhóm hàng hóa và dịch vụ khác)	101,69%	102,56%	104,31%	108,79%	2,85%

Do đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá bán căn hộ là 3,65%/năm và tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô tại tầng hầm là 2,85%/năm.

6. Kết quả ước tính giá đất ở phân lô theo quy hoạch trước khi điều chỉnh (Theo quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng)

6.1. Ước tính doanh thu phát triển đất ở phân lô

a. Bảng tổng hợp doanh thu đất ở phân lô

TT	Loại	Diện tích (m ²)	Doanh thu (đồng)
1	Đất ở chia lô liền kề (B2)	23.420,0	2.500.754.340.340
2	Đất ở biệt thự (B4)	7.522,0	837.485.587.069
Tổng		30.942,0	3.338.239.927.409

b. Hiện giá doanh thu phát triển đất ở phân lô

Năm	Hệ số tăng giá bán	Tỷ lệ bán	Doanh thu hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (đồng)
1	1,000	20%	667.647.985.482	0,906	604.807.229.157
2	1,037	20%	692.050.414.225	0,821	567.906.179.320
3	1,074	20%	717.344.747.897	0,743	533.256.569.963
4	1,114	20%	743.563.585.481	0,673	500.721.034.150
5	1,154	20%	770.740.717.451	0,610	470.170.586.098
Tổng		100%	3.591.347.450.536		2.676.861.598.687

Chi tiết như sau:

3.400
CỘNG
CỘNG
AMĐ
CHV
ĐẢ
CHẢ