

Loại	Lô	Diện tích đất	MT1	MT2	Vị trí đặc biệt	Tổng diện tích sàn xây dựng	Đơn giá		Hệ số đặc biệt	Thành tiền
							Đất	Nhà		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
<b>B2</b>		<b>23.420,00</b>				<b>110.590,00</b>				<b>2.500.754.340.340</b>
<b>B2-1</b>	<b>64</b>	<b>7.096,00</b>								
Hệ số sử dụng đất 5,3	1	114,50	THĐ	9	3	606,85	93.651.486	5.206.978	1,1	14.955.259.491
	2-31	3.249,75	THĐ			17.223,68	93.651.486	5.206.978	1	394.027.219.833
	32	172,75	THĐ	7,5x2	4	915,58	93.651.486	5.206.978	1,2	24.181.332.284
	33	173,50	7,5x2	7,5	4	919,55	88.163.980	5.206.978	1,2	23.143.817.431
	34-63	3.255,75	7,5			17.255,48	73.469.983	5.206.978	1	329.048.780.790
	64	129,75	9	7,5	3	687,68	85.038.526	5.206.978	1,1	15.717.832.493
<b>B2-2</b>	<b>86</b>	<b>9.556,00</b>								-
Hệ số sử dụng đất 5,3	1	172,75	THĐ	7,5x2	4	915,58	93.651.486	5.206.978	1,2	24.181.332.284
	2-42	4.426,00	THĐ			23.457,80	93.651.486	5.206.978	1	536.645.734.281
	43	177,25	THĐ	7,5	4	939,43	93.651.486	5.206.978	1,2	24.811.236.743
	44	178,00	7,5	7,5	3	943,40	73.469.983	5.206.978	1,1	19.297.685.985
	45-85	4.427,50	7,5			23.465,75	73.469.983	5.206.978	1	447.474.000.444
	86	174,50	7,5x2	7,5	4	924,85	88.163.980	5.206.978	1,2	23.277.211.191
<b>B2-3</b>	<b>29</b>	<b>3.226,00</b>								-
Hệ số sử dụng đất 3,3	1	156,50	7,5	5,5	3	516,45	73.469.983	5.206.978	1,1	15.337.001.504
	2-28	2.916,00	7,5			9.622,80	73.469.983	5.206.978	1	264.344.181.007
	29	153,50	7,5	7,5	3	506,55	73.469.983	5.206.978	1,1	15.043.001.476
<b>B2-4</b>	<b>32</b>	<b>3.542,00</b>								-
Hệ số sử dụng đất 3,3	1	129,50	9	7,5	3	427,35	85.038.526	5.206.978	1,1	14.338.940.273
	2-31	3.240,00	7,5			10.692,00	73.469.983	5.206.978	1	293.715.756.674
	32	172,50	7,5x2	7,5	4	569,25	88.163.980	5.206.978	1,2	21.214.016.157
<b>B4</b>		<b>7.522,00</b>				<b>22.566,00</b>				<b>837.485.587.069</b>
<b>B4-1</b>	<b>13</b>	<b>3.934,00</b>								

Loại	Lô	Diện tích đất	MT1	MT2	Vị trí đặc biệt	Tổng diện tích sàn xây dựng	Đơn giá		Hệ số đặc biệt	Thành tiền
							Đất	Nhà		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
Hệ số sử dụng đất 3	1	292,25	6m (mặt sông)	9m	bc	876,75	88.073.829	7.391.752	1,05	33.507.274.020
	2-12	3.299,50	6m (mặt sông)			9.898,50	88.073.829	7.391.752	1	363.766.857.138
	13	342,25	6m (mặt sông)	7,5mx2	3	1.026,75	88.073.829	7.391.752	1,1	40.747.076.257
<b>B4-2</b>	<b>12</b>	<b>3.588,00</b>								-
Hệ số sử dụng đất 3	1	294,50	6m (mặt sông)	5,5	3	883,50	88.073.829	7.391.752	1,1	35.062.129.898
	2-11	2.999,00	6m (mặt sông)			8.997,00	88.073.829	7.391.752	1	330.637.006.988
	12	294,50	6m (mặt sông)	7,5	bc	883,50	88.073.829	7.391.752	1,05	33.765.242.768
<b>TỔNG CỘNG</b>										<b>3.338.239.927.409</b>

Ghi chú: Cột (7) = Diện tích cột (3) x Hệ số sử dụng đất

**6.2. Bảng thông số các Tòa nhà chung cư:**

Stt	Nội dung	Số liệu			Đvt
		B1-1	B1-2 và B1-3 (*)	B1-3	
<b>I</b>	<b>THÔNG SỐ VỀ KHẢ NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
1	Diện tích đất	3.950	5.390	5.720	m <sup>2</sup>
2	Mật độ xây dựng tối đa	75,0	75,0	61,4	%
3	Số tầng cao công trình (tầng nổi)	25	25	25	tầng
3.1	Tầng hầm	3	3	3	tầng
3.2	Khối đế	2	2	2	
3.3	Khối tháp	23	23	23	
4	Tổng diện tích sàn công trình tối đa (tầng nổi)	45.030,0	61.446,0	65.208,0	m <sup>2</sup>
a	Khối đế	5.925,0	8.085,0	7.024,2	m <sup>2</sup>
b	Khối tháp	39.105,0	53.361,0	58.183,8	m <sup>2</sup>
5	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm (3 tầng)	11.850,0	16.170,0	17.160,0	m <sup>2</sup>
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	<i>8.887,5</i>	<i>12.127,5</i>	<i>10.536,2</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	<i>2.962,5</i>	<i>4.042,5</i>	<i>6.623,8</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
6	Diện tích bố trí chỗ để xe tầng hầm	8.240,5	11.244,6	11.933,1	m <sup>2</sup>
<b>II</b>	<b>CÁC THÔNG SỐ TÍNH TOÁN VỀ DOANH THU</b>				
1	Hệ số diện tích sàn thương phẩm	0,75	0,75	0,75	
2	Diện tích sàn thương phẩm khối đế	4.443,8	6.063,8	5.268,1	m <sup>2</sup>
	<i>Diện tích sàn làm văn phòng, nhà trẻ</i>	<i>778,7</i>			<i>m<sup>2</sup></i>
	<i>Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng</i>	<i>304,9</i>	<i>416,1</i>	<i>441,6</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
	<i>Diện tích sàn làm căn hộ</i>	<i>3.360,1</i>	<i>5.647,7</i>	<i>4.826,5</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
3	Giá cho thuê mặt bằng	275.743	275.743	275.743	đồng/m <sup>2</sup> /tháng
4	Diện tích sàn thương phẩm khối tháp	29.328,8	40.020,8	43.637,9	m <sup>2</sup>
5a	Giá bán căn hộ shophouse	70.774.352	70.774.352	70.774.352	đồng/m <sup>2</sup>
5b	Giá bán căn hộ bình quân các tầng còn lại	44.512.171	44.512.171	44.512.171	đồng/m <sup>2</sup>
6	Diện tích chỗ để xe máy tầng hầm	4.120	5.622	5.967	m <sup>2</sup>
7	Diện tích chỗ để xe ô tô tầng hầm	4.120	5.622	5.967	m <sup>2</sup>

Stt	Nội dung	Số liệu			Đvt
		B1-1	B1-2 và B1-3 (*)	B1-3	
8	Diện tích 1 chỗ để xe ô tô	25	25	25	m <sup>2</sup>
9	Số chỗ để xe ô tô tầng hầm	165,00	225,00	239,00	chỗ
10	Giá thuê chỗ để xe ô tô	1.466.667	1.466.667	1.466.667	đồng/chỗ/tháng
<b>III</b>	<b>CÁC THÔNG SỐ TÍNH TOÁN VỀ CHI PHÍ</b>				
1	Chi phí quản lý vận hành hàng năm (mặt bằng, chỗ để xe)	10%	10%	10%	/Doanh thu từ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng (mặt bằng, chỗ để xe)	1%	1%	1%	/Doanh thu ròng từ cho thuê sàn TM, chỗ để xe
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng (căn hộ)	1%	1%	1%	/Doanh thu
4	Lợi nhuận nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn chủ sở hữu và chi phí vốn vay)	15%	15%	15%	/chi phí đầu tư xây dựng
<b>IV</b>	<b>CÁC CHỈ SỐ KHÁC</b>				
1	Tỷ lệ chiết khấu	10,39%	10,39%	10,39%	/Năm
2	Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ chung cư	3,65%	3,65%	3,65%	/Năm
3	Tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng	5,00%	5,00%	5,00%	/Năm
4	Tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe	2,85%	2,85%	2,85%	/Năm

Ghi chú:

(\*) Diện tích tòa B1-2: 2532 m<sup>2</sup> và 1 phần diện tích tòa B1-3: 2.858 m<sup>2</sup> gộp chung vì có cùng khung mật độ xây dựng theo Bảng 2.9 QCVN 01:2021.

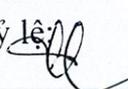
- Các thông số khác được căn cứ theo tỷ lệ tại Kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các hạng mục công trình tại Công văn số 139/HĐXD-QLKT ngày 17/5/2024 của Cục quản lý hoạt động Xây dựng-Bộ Xây dựng và Quyết định số 2330/Đ-UBND ngày 24/4/2024 của UBND quận Sơn Trà về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers, cụ thể như sau:

+ Tổng diện tích sàn công trình tối đa (tầng nổi): tính theo tỷ lệ:  $(62.159,9+53.311,1+61.351,8)/(5.241,08+4.635,75+5.566,84) = 11,4$

Toà B1-1:  $11,4 * 3.950 = 45.030,0 \text{ m}^2$

Toà B1-2 và 1 phần B1-3:  $11,4 * 5.390 = 61.446,0 \text{ m}^2$

Phần còn lại của Toà B1-3:  $11,4 * 5.720 = 65.208,0 \text{ m}^2$

+ Diện tích bố trí chỗ để xe tầng hầm: tính theo tỷ lệ: 

$$[(10.871,7/62.159,9)+(9.466,3/53.311,1)+(12.088,1/61.351,8)] / 3 = 18,30\%$$

$$\text{Tòa B1-1: } 18,30\% \times 45,030 = 8.240,5 \text{ m}^2$$

$$\text{Tòa B1-2 và 1 phần B1-3: } 18,30\% \times 61.446,0 = 11.244,6 \text{ m}^2$$

$$\text{Phần còn lại của Tòa B1-3: } 18,30\% \times 65.208,0 = 11.933,1 \text{ m}^2$$

$$+ \text{ Diện tích sàn làm văn phòng, nhà trẻ: } [802/(62.159,9+53.311,1+61.351,8)] \times (45,030+61.446,0+65.208,0) = 778,7 \text{ m}^2$$

$$+ \text{ Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng: tính theo tỷ lệ: } [(465,6+311,7+420,1)/(62.159,9+53.311,1+61.351,8)] \times (45,030+61.446,0+65.208,0) = 0,68\%$$

$$\text{Tòa B1-1: } 0,68\% \times 45.030,0 = 304,9 \text{ m}^2$$

$$\text{Tòa B1-2 và 1 phần B1-3: } 0,68\% \times 61.446,0 = 416,1 \text{ m}^2$$

$$\text{Phần còn lại của Tòa B1-3: } 0,68\% \times 65.208,0 = 441,6 \text{ m}^2$$

### 6.3. Ước tính doanh thu phát triển Tòa nhà chung cư cao cấp:

#### a) Xác định thời gian thực hiện dự án:

Theo Mục 4, Điều 44 của Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020: “Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ngoài khu kinh tế không quá 50 năm.”. Quyết định 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 về việc giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Mỹ Phúc để đầu tư xây dựng dự án Olalani Riverside Towers quy định thời hạn sử dụng đất là 50 năm (kể từ ngày 23/10/2008), thời hạn sử dụng còn lại của dự án là 34 năm 4 tháng. Do đó, Tư vấn đề xuất thời gian thực hiện dự án là 34 năm 4 tháng.

**b) Thời gian đầu tư xây dựng dự án:** Căn cứ theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 789/QĐ-UBND ngày 13/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng, dự án được xây dựng trong 05 năm (tỷ lệ xây dựng là:  $100\%/5=20\%/năm$ ;

#### c) Xác định tỷ lệ bán căn hộ, tỷ lệ thu tiền bán căn hộ:

- Tỷ lệ bán căn hộ: Căn cứ quy mô của dự án, tiến độ xây dựng, Tư vấn đề xuất thời gian bán ước tính là 05 năm với phân kỳ bán như sau: 20%/năm.

- Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ: Theo quy định tại Khoản 1, Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 “Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.”

Căn cứ quy định trên, Tư vấn đề xuất tiến độ thu tiền như sau:

Năm dự án	Tỷ lệ xây dựng	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền
1	20%	20%	- Năm 1: Tỷ lệ xây dựng năm 1 là 20% nên tỷ lệ thu tiền là 20%/hợp đồng bán năm 1.
2	20%	20%	- Năm 2: Tỷ lệ xây dựng năm 2 là 20% nên tỷ lệ thu tiền là 20% hợp đồng năm 1 + 40% hợp đồng năm 2.
3	20%	20%	- Năm 3: Tỷ lệ xây dựng năm 3 là 20% nên tỷ lệ thu tiền là 20% hợp đồng năm 1 + 20% hợp đồng năm 2 + 60% hợp đồng năm 3

40069  
CÔNG  
CỔ PH  
ẨM ĐỊNH  
CHUYỂN  
ĐÀ N  
CHÍNH

Năm dự án	Tỷ lệ xây dựng	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền
4	20%	20%	- Năm 4: Tỷ lệ xây dựng năm 4 là 20%, nên tỷ lệ thu tiền là 10% hợp đồng năm 1 + 10% hợp đồng năm 2 + 10% hợp đồng năm 3 + 70% hợp đồng năm 4 (do chưa bàn giao nhà nên tỷ lệ thu tiền không quá 70% giá trị hợp đồng).
5	20%	20%	- Năm 5: Hoàn thành dự án đưa vào sử dụng/ hoạt động nên tỷ lệ thu tiền là 30% hợp đồng năm 1 + 30% hợp đồng năm 2 + 30% hợp đồng năm 3 + 30% hợp đồng năm 4 + 100% hợp đồng năm 5.

**d) Xác định tỷ lệ lấp đầy sàn cho thuê; chỗ để xe ô tô:**

Căn cứ 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, Tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy sàn cho thuê, chỗ để xe ô tô trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện Dự án.

**e) Ước tính doanh thu phát triển của dự án:**

Doanh thu phát triển = Doanh thu bán căn hộ + Doanh thu từ cho thuê mặt bằng + Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô

Chi tiết như sau:

\* Doanh thu bán căn hộ = Diện tích căn hộ (x) Đơn giá bán căn hộ (x) Tỷ lệ tăng giá bán (x) Tỷ lệ bán hàng năm (x) Tỷ lệ thanh toán;

\* Doanh thu từ cho thuê mặt bằng = {Diện tích mặt bằng tầng 1 (x) Đơn giá cho thuê tầng 1 + Diện tích mặt bằng tầng 2-3 (x) Đơn giá cho thuê tầng 2-3} (x) tỷ lệ lấp đầy (x) Hệ số tăng giá cho thuê (x) 12 tháng;

\* Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô tầng hầm = {Số chỗ để xe ô tô tầng hầm (x) Đơn giá cho thuê chỗ để xe tầng hầm} (x) tỷ lệ lấp đầy (x) Hệ số tăng giá cho thuê (x) 12 tháng;

Dự án được thực hiện trong nhiều năm nên việc ước doanh thu thực hiện theo từng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá theo công thức sau:

$$\text{Hiện giá doanh thu} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

–  $TR_i$  là doanh thu năm thứ  $i$  của dự án

–  $r$  là tỷ lệ chiết khấu (tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh để thực hiện dự án đầu tư phát triển bất động sản)

\* Dự án được thực hiện trong nhiều năm, chi phí thực hiện theo từng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá được tính tương tự.

**Bảng ước tính doanh thu phát triển**

**a. Doanh thu từ bán căn hộ chung cư:**

Năm dự án	Tỷ lệ chiết khấu	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ	Doanh thu bán căn hộ (Đồng)	Hiện giá trị bán căn hộ (Đồng)
1	0,906	1	20%	4,00%	240.337.163.031	217.716.007.233
2	0,821	1,037	20%	12,29%	738.580.060.024	606.089.052.745
3	0,743	1,074	20%	21,04%	1.264.139.006.167	939.730.070.321
4	0,673	1,114	20%	21,81%	1.310.670.019.469	882.614.561.003
5	0,610	1,154	20%	48,44%	2.910.265.828.634	1.775.332.948.381
<b>Tổng cộng</b>					<b>6.463.992.077.324</b>	<b>4.421.482.639.683</b>

**b. Doanh thu từ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe ô tô:**

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5		
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)
1	1,000	1,000	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0
2	1,050	1,028	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0
3	1,103	1,058	50%	568.146.490	2.341.970.636	0%	0	0	0%	0	0
4	1,158	1,088	55%	656.209.196	2.649.526.081	50%	298.276.907	1.204.330.037	0%	0	0
5	1,216	1,119	60%	751.657.806	2.972.698.255	55%	344.509.828	1.362.486.700	50%	313.190.752	1.238.624.273
6	1,276	1,151	65%	855.010.754	3.312.127.166	60%	394.620.348	1.528.674.077	55%	326.148.031	1.401.284.570
7	1,340	1,183	70%	966.819.853	3.668.476.610	65%	448.880.646	1.703.221.283	60%	365.929.473	1.572.204.262
8	1,407	1,217	75%	1.087.672.334	4.042.435.006	70%	507.580.423	1.886.469.670	65%	407.712.066	1.751.721.836
9	1,477	1,252	80%	1.218.193.014	4.434.716.258	75%	571.027.976	2.078.773.246	70%	451.577.522	1.940.188.363
10	1,551	1,287	85%	1.359.046.582	4.846.060.649	80%	639.551.333	2.280.499.129	75%	497.610.582	2.137.967.933
11	1,629	1,324	90%	1.510.940.023	5.277.235.765	85%	713.499.455	2.492.028.000	80%	545.899.127	2.345.438.118



Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5		
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)
12	1,710	1,362	90%	1.586.487.024	5.427.509.164	90%	793.243.512	2.713.754.582	85%	596.534.281	2.562.990.438
13	1,796	1,401	90%	1.665.811.376	5.582.061.714	90%	832.905.688	2.791.030.857	90%	649.610.534	2.791.030.857
14	1,886	1,441	90%	1.749.101.944	5.741.015.270	90%	874.550.972	2.870.507.635	90%	668.108.700	2.870.507.635
15	1,980	1,482	90%	1.836.557.042	5.904.495.151	90%	918.278.521	2.952.247.576	90%	687.133.615	2.952.247.576
16	2,079	1,524	90%	1.928.384.894	6.072.630.249	90%	964.192.447	3.036.315.125	90%	706.700.280	3.036.315.125
17	2,183	1,567	90%	2.024.804.138	6.245.553.126	90%	1.012.402.069	3.122.776.563	90%	726.824.121	3.122.776.563
18	2,292	1,612	90%	2.126.044.345	6.423.400.116	90%	1.063.022.173	3.211.700.058	90%	747.521.004	3.211.700.058
19	2,407	1,658	90%	2.232.346.563	6.606.311.437	90%	1.116.173.281	3.303.155.719	90%	768.807.247	3.303.155.719
20	2,527	1,705	90%	2.343.963.891	6.794.431.301	90%	1.171.981.945	3.397.215.650	90%	790.699.632	3.397.215.650
21	2,653	1,753	90%	2.461.162.085	6.987.908.024	90%	1.230.581.043	3.493.954.012	90%	813.215.420	3.493.954.012
22	2,786	1,803	90%	2.584.220.190	7.186.894.148	90%	1.292.110.095	3.593.447.074	90%	836.372.363	3.593.447.074
23	2,925	1,855	90%	2.713.431.199	7.391.546.557	90%	1.356.715.599	3.695.773.278	90%	860.188.717	3.695.773.278
24	3,072	1,907	90%	2.849.102.759	7.602.026.602	90%	1.424.551.379	3.801.013.301	90%	884.683.261	3.801.013.301
25	3,225	1,962	90%	2.991.557.897	7.818.500.231	90%	1.495.778.948	3.909.250.115	90%	909.875.306	3.909.250.115
26	3,386	2,018	90%	3.141.135.792	8.041.138.115	90%	1.570.567.896	4.020.569.057	90%	935.784.714	4.020.569.057
27	3,556	2,075	90%	3.298.192.581	8.270.115.786	90%	1.649.096.291	4.135.057.893	90%	962.431.912	4.135.057.893
28	3,733	2,134	90%	3.463.102.210	8.505.613.774	90%	1.731.551.105	4.252.806.887	90%	989.837.911	4.252.806.887
29	3,920	2,195	90%	3.636.257.321	8.747.817.751	90%	1.818.128.660	4.373.908.876	90%	1.018.024.316	4.373.908.876
30	4,116	2,258	90%	3.818.070.187	8.996.918.675	90%	1.909.035.093	4.498.459.338	90%	1.047.013.351	4.498.459.338
31	4,322	2,322	90%	4.008.973.696	9.253.112.942	90%	2.004.486.848	4.626.556.471	90%	1.076.827.872	4.626.556.471
32	4,538	2,388	90%	4.209.422.381	9.516.602.541	90%	2.104.711.191	4.758.301.270	90%	1.107.491.385	4.758.301.270
33	4,765	2,456	90%	4.419.893.500	9.787.595.210	90%	2.209.946.750	4.893.797.605	90%	1.139.028.064	4.893.797.605
34	5,003	2,526	90%	4.640.888.175	10.066.304.607	90%	2.320.444.088	5.033.152.304	90%	1.171.462.776	5.033.152.304

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5		
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)
35	5,253	2,598	90%	1.624.310.861	3.450.983.491	90%	812.155.431	1.725.491.745	90%	401.607.030	1.725.491.745
<b>Tổng cộng</b>				<b>76.326.918.104</b>	<b>209.965.732.408</b>		<b>37.594.557.941</b>	<b>102.746.725.132</b>		<b>23.403.851.366</b>	<b>100.446.908.202</b>

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị tổng doanh thu từ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe ô tô
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)			
1	1,000	1,000	0%	0	0	0	0,906	0
2	1,050	1,028	0%	0	0	0	0,821	0
3	1,103	1,058	0%	0	0	2.910.117.126	0,743	2.163.310.014
4	1,158	1,088	0%	0	0	4.808.342.221	0,673	3.237.972.026
5	1,216	1,119	0%	0	0	6.983.167.614	0,610	4.259.902.112
6	1,276	1,151	50%	328.850.290	1.273.895.064	9.420.610.299	0,553	5.205.897.616
7	1,340	1,183	55%	335.435.350	1.441.187.240	10.502.154.716	0,501	5.257.320.172
8	1,407	1,217	60%	376.349.599	1.616.974.003	11.676.914.937	0,453	5.295.214.553
9	1,477	1,252	65%	419.321.985	1.801.603.480	12.915.401.843	0,411	5.305.579.163
10	1,551	1,287	70%	464.436.544	1.995.436.738	14.220.609.488	0,372	5.291.910.821
11	1,629	1,324	75%	511.780.431	2.198.848.235	15.595.669.155	0,337	5.257.360.412
12	1,710	1,362	80%	561.444.030	2.412.226.295	16.654.189.326	0,305	5.085.769.409
13	1,796	1,401	85%	613.521.060	2.635.973.587	17.561.945.673	0,277	4.858.198.189
14	1,886	1,441	90%	668.108.700	2.870.507.635	18.312.408.490	0,251	4.588.994.070
15	1,980	1,482	90%	687.133.615	2.952.247.576	18.890.340.671	0,227	4.288.261.390
16	2,079	1,524	90%	706.700.280	3.036.315.125	19.487.553.525	0,206	4.007.450.912
17	2,183	1,567	90%	726.824.121	3.122.776.563	20.104.737.264	0,186	3.745.231.978



Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị tổng doanh thu từ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe ô tô
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)			
18	2,292	1,612	90%	747.521.004	3.211.700.058	20.742.608.815	0,169	3.500.363.355
19	2,407	1,658	90%	768.807.247	3.303.155.719	21.401.912.930	0,153	3.271.687.202
20	2,527	1,705	90%	790.699.632	3.397.215.650	22.083.423.352	0,138	3.058.123.437
21	2,653	1,753	90%	813.215.420	3.493.954.012	22.787.944.029	0,125	2.858.664.494
22	2,786	1,803	90%	836.372.363	3.593.447.074	23.516.310.380	0,114	2.672.370.431
23	2,925	1,855	90%	860.188.717	3.695.773.278	24.269.390.624	0,103	2.498.364.364
24	3,072	1,907	90%	884.683.261	3.801.013.301	25.048.087.165	0,093	2.335.828.222
25	3,225	1,962	90%	909.875.306	3.909.250.115	25.853.338.034	0,084	2.183.998.777
26	3,386	2,018	90%	935.784.714	4.020.569.057	26.686.118.402	0,077	2.042.163.950
27	3,556	2,075	90%	962.431.912	4.135.057.893	27.547.442.161	0,069	1.909.659.366
28	3,733	2,134	90%	989.837.911	4.252.806.887	28.438.363.572	0,063	1.785.865.141
29	3,920	2,195	90%	1.018.024.316	4.373.908.876	29.359.978.992	0,057	1.670.202.884
30	4,116	2,258	90%	1.047.013.351	4.498.459.338	30.313.428.672	0,052	1.562.132.904
31	4,322	2,322	90%	1.076.827.872	4.626.556.471	31.299.898.645	0,047	1.461.151.611
32	4,538	2,388	90%	1.107.491.385	4.758.301.270	32.320.622.692	0,042	1.366.789.079
33	4,765	2,456	90%	1.139.028.064	4.893.797.605	33.376.884.405	0,038	1.278.606.788
34	5,003	2,526	90%	1.171.462.776	5.033.152.304	34.470.019.333	0,035	1.196.195.513
35	5,253	2,598	90%	401.607.030	1.725.491.745	11.867.139.079	0,031	373.057.783
<b>Tổng cộng</b>				<b>22.860.778.286</b>	<b>98.081.602.193</b>	<b>671.427.073.631</b>		<b>104.873.598.138</b>

\* Ghi chú: Năm thứ 35 tính cho thời hạn 4 tháng.

#### 6.4. Ước tính tổng chi phí phát triển đất ở:

##### a) Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Tính toán theo 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 2022:

+ Tại Bảng 58. Suất vốn đầu tư xây dựng Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là 9.162 triệu đồng/ha (sau thuế GTGT)

=> 832.909 đồng/m<sup>2</sup> (trước thuế GTGT).

+ Theo Bảng 97, 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, thành phố Đà Nẵng thuộc vùng 3, hệ số điều chỉnh vùng cho từng loại công trình như sau:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: 0,989

+ Hệ số điều chỉnh chỉ số giá xây dựng (K<sub>tg</sub>):

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024, được tính toán tại mặt bằng quý IV năm 2023, thời điểm thẩm định giá là ngày 7/6/2024, do đó Tư vấn căn cứ các quyết định công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành để ước tính chỉ số giá xây dựng công trình tại thời điểm quý II năm 2024 so với quý IV năm 2023 để điều chỉnh trượt giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

STT	Loại công trình	CSG XDCT QII.2024 so với năm gốc 2020 (%)	CSG XDCT QIV.2023 so với năm gốc 2020 (%)	CSG XDCT QII.2024 so với QIV.2023
(A)	(B)	(1)	(2)	(3) = (1)/(2)
I	<b>Công trình hạ tầng kỹ thuật</b>			<b>1,003</b>
1	Công trình mạng cấp nước	109,95	107,60	1,022
2	Công trình mạng thoát nước	116,80	114,28	1,022
3	Công trình chiếu sáng công cộng	115,47	117,71	0,981
4	Công trình giao thông (Đường bê tông nhựa)	115,51	116,85	0,989

**\* Ghi chú:**

- Chỉ số giá xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật = Trung bình cộng chỉ số giá xây dựng các loại công trình: Công trình mạng cấp nước, Công trình mạng thoát nước, Công trình chiếu sáng công cộng, Công trình giao thông (Đường bê tông nhựa).

Stt	Hạng mục	Diện tích	Suất vốn đầu tư (QĐ 816/2024)	Chỉ số giá XD QII.2024 so với QIV.2023	Hệ số điều chỉnh vùng	Thành tiền (đồng)
1	Đất chung cư cao cấp kết hợp trung tâm thương mại	15.443,67	832.909	1,003	0,989	12.759.841.877

Stt	Hạng mục	Diện tích	Suất vốn đầu tư (QĐ 816/2024)	Chỉ số giá XD QII.2024 so với QIV.2023	Hệ số điều chỉnh vùng	Thành tiền (đồng)
2	Đất ở chia lô liền kề	21.886,44	832.909	1,003	0,989	18.082.975.981
3	Đất ở chia lô biệt thự	7.530,46	832.909	1,003	0,989	6.221.803.423
4	Đất giao thông	30.545,75	832.909	1,003	0,989	25.237.455.866
5	Đất cây xanh	6.051,68	832.909	1,003	0,989	5.000.008.411
<b>Tổng</b>		<b>81.458</b>				<b>67.302.085.557</b>

- Hiện giá chỉ phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 5 năm.

Năm	Tỷ lệ đầu tư	Chi phí đầu tư hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị chi phí đầu tư HTKT (đồng)
1	20%	13.460.417.111	0,906	12.193.487.816
2	20%	13.460.417.111	0,821	11.045.805.185
3	20%	13.460.417.111	0,743	10.006.145.414
4	20%	13.460.417.111	0,673	9.064.341.110
5	20%	13.460.417.111	0,610	8.211.181.866
	100%	<b>67.302.085.557</b>		<b>50.520.961.391</b>

#### b) Chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán (B2, B4):

Tư vấn xác định chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán theo phương pháp sử dụng Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng, với tỷ trọng áp dụng là 65% Suất vốn đầu tư được quy định (bao gồm xây thô và hoàn thiện mặt ngoài).

+ Tại Bảng 2. Suất vốn đầu tư xây dựng Công trình nhà ở riêng lẻ, mã 11120.05 - Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm, diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m<sup>2</sup> là 7.223.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn (sau thuế GTGT) => 6.566.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn (trước thuế GTGT)

+ Tại Bảng 2. Suất vốn đầu tư xây dựng Công trình nhà ở riêng lẻ, mã 11120.04 - Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm là 10.253.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn (sau thuế GTGT) => 9.321.000 đồng/m<sup>2</sup> sàn (trước thuế GTGT)

\* Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư ( $K_{kv}$ )

Theo Bảng 97, QĐ 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, thành phố Đà Nẵng thuộc vùng 3, hệ số điều chỉnh vùng cho từng loại công trình như sau:

- Công trình nhà ở: 1,032

\* Hệ số điều chỉnh chỉ số giá xây dựng ( $K_{lg}$ ):

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024, được tính toán tại mặt bằng quý IV năm 2023, thời điểm thẩm định giá là tháng 6/2024, do đó Tư vấn căn cứ các quyết định công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành để ước tính chỉ số giá xây dựng công trình tại thời điểm quý II năm

2024 so với quý IV năm 2023 để điều chỉnh trượt giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

STT	Loại công trình	CSG XDCT quý II.2024 so với năm gốc 2020 (%)	CSG XDCT QIV.2023 so với năm gốc 2020 (%)	CSG XDCT QII.2024 so với QIV.2023
(A)	(B)	(1)	(2)	(3) = (1)/(2)
<b>I</b>	<b>Công trình dân dụng</b>			
1	Nhà ở	112,42	110,63	1,016

- Kết quả xác định chi phí xây dựng nhà ở:

Stt	Loại nhà ở	Suất vốn đầu tư trước thuế (đ/m <sup>2</sup> sàn)	Chỉ số giá XD QII.2024 so với QIV.2023	Hệ số điều chỉnh vùng	Tỷ trọng áp dụng	Đơn giá xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài (đ/m <sup>2</sup> sàn)
1	Nhà liền kề	6.566.000	1,016	1,032	65%	4.476.000
2	Nhà biệt thự	9.321.000	1,016	1,032	65%	6.354.000

- Ước tính chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán:

STT	Hạng mục	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Đơn giá xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài (Đồng/m <sup>2</sup> sàn)	Thành tiền (Đồng)
1	Nhà ở liền kề (B2)	110.590,00	494.971.802.679	494.971.802.679
2	Nhà ở biệt thự (B4)	22.566,00	143.377.437.516	143.377.437.516
<b>Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà</b>				<b>638.349.240.195</b>

- Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán: Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng nhà theo mẫu để bán là 05 năm (tỷ lệ 20%/năm). Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán:

Năm	Tỷ lệ đầu tư	Chi phí đầu tư hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (đồng)
1	20%	127.677.040.800	0,906	115.653.231.521
2	20%	127.677.040.800	0,821	104.767.650.049
3	20%	127.677.040.800	0,743	94.906.647.679
4	20%	127.677.040.800	0,673	85.973.788.373
5	20%	127.677.040.800	0,610	77.881.712.903
		<b>638.385.204.000</b>		<b>479.183.030.525</b>

c) Ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

\* Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Suất đầu tư xây dựng (chưa điều chỉnh) So (đ/m <sup>2</sup> ) trước thuế GTGT	Ktg	Kkv	Thành tiền trước thuế GTGT (đồng)
<b>I</b>	<b>Chi phí đầu tư xây dựng công trình</b>					<b>2.999.869.844.265</b>

Stt	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Suất đầu tư xây dựng (chưa điều chỉnh) So (đ/m <sup>2</sup> ) trước thuế GTGT	Ktg	Kkv	Thành tiền trước thuế GTGT (đồng)
<b>1</b>	<b>Tòa nhà B1-1 (25 tầng nổi, 3 tầng hầm) - MĐXD 75%</b>					<b>786.056.202.609</b>
a	Tầng hầm	11.850,00				
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	8.887,50	13.114.545	1,016	1,032	122.231.518.539
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	2.962,50	14.329.468	1,016	1,032	44.518.323.471
b	Tầng nổi	45.030,00				
	<i>Sàn Chung cư</i>	45.030,00	13.114.545	1,016	1,032	619.306.360.599
<b>2</b>	<b>Tòa nhà B1-2 và B1-3 (25 tầng nổi, 3 tầng hầm) - MĐXD 75%</b>					<b>1.072.618.463.814</b>
a	Tầng hầm	16.170,00				
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	12.127,50	13.114.545	1,016	1,032	166.791.869.602
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	4.042,50	14.329.468	1,016	1,032	60.747.788.230
b	Tầng nổi	61.446,00				
	<i>Sàn Chung cư</i>	61.446,00	13.114.545	1,016	1,032	845.078.805.982
<b>3</b>	<b>Tòa nhà B1-3 (25 tầng nổi, 3 tầng hầm) - MĐXD 61,4%</b>					<b>1.141.195.177.842</b>
a	Tầng hầm	17.160,00				
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	10.536,24	13.114.545	1,016	1,032	144.906.960.888
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	6.623,76	14.319.791	1,016	1,032	99.469.892.239
b	Tầng nổi	65.208,00				
	<i>Sàn Chung cư</i>	65.208,00	13.114.545	1,016	1,032	896.818.324.715

Trong đó:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư: Theo Bảng 1, 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.

STT	Số tầng hầm	Đã bao gồm VAT (Đồng/m <sup>2</sup> )	Chưa bao gồm VAT (Đồng/m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>15 &lt; số tầng ≤ 20</b>		
1	0	12.050.000	10.954.545
2	1	12.225.000	11.113.636
3	2	12.458.000	11.325.455
4	3	12.786.000	11.623.636
5	4	13.183.000	11.984.545
6	5	13.641.000	12.400.909
<b>II</b>	<b>20 &lt; số tầng ≤ 24</b>		
1	0	13.407.000	12.188.182
2	1	13.509.000	12.280.909
3	2	13.664.000	12.421.818
4	3	13.909.000	12.644.545
5	4	14.220.000	12.927.273
6	5	14.590.000	13.263.636
<b>III</b>	<b>24 &lt; tầng ≤ 30</b>		
1	0	14.077.000	12.797.273
2	1	14.136.000	12.850.909
3	2	14.243.000	12.948.182
4	3	14.426.000	13.114.545
5	4	14.667.000	13.333.636
6	5	14.962.000	13.601.818
<b>IV</b>	<b>30 &lt; tầng ≤ 35</b>		
1	0	15.372.000	13.974.545
2	1	15.412.000	14.010.909
3	2	15.496.000	14.087.273
4	3	15.652.000	14.229.091
5	4	15.863.000	14.420.909
6	5	16.124.000	14.658.182
<b>V</b>	<b>35 &lt; tầng ≤ 40</b>		
1	0	16.507.000	15.006.364
2	1	16.532.000	15.029.091
3	2	16.597.000	15.088.182
4	3	16.731.000	15.210.000
5	4	16.916.000	15.378.182
6	5	17.151.000	15.591.818

- Suất vốn đầu tư ở bảng trên tính cho công trình nhà chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Đối với phần diện tích xây dựng tầng hầm nằm ngoài diện tích xây dựng tầng nổi, được xác định theo quy định tại Mục f, Bảng 1 Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024. Cụ thể theo công thức sau:

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

Trong đó:

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

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

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

- N<sub>noi</sub>: Diện tích sàn xây dựng tầng nổi

- S<sub>noi</sub>: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có tầng hầm đã được công bố

- N<sub>ham</sub><sup>noi</sup>: Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi

- K<sub>dc</sub>: Hệ số điều chỉnh tương ứng. K<sub>dc</sub> được xác định theo bảng sau:

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi (N <sub>xd</sub> hầm/N <sub>xd</sub> nổi)	Hệ số điều chỉnh (K <sub>dc</sub> )
Từ > 1 đến <= 2	Từ < 1 đến 0,92
Từ > 2 đến <= 3,5	Từ < 0,92 đến 0,85

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

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

**Xác định suất vốn đầu tư phần diện tích tầng hầm xây dựng ngoài diện tích xây dựng phần nổi của từng tòa chung cư:**

Tòa nhà	B1	B2-B3	B3	Ghi chú
<b>Thông số</b>				
Số tầng nổi	25	25	25	
Số tầng hầm	3	3	3	
N (m <sup>2</sup> )	53.917,50	73.573,50	75.744,24	Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm phần mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có))
S (Đồng/m <sup>2</sup> )	13.114.545	13.114.545	13.114.545	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố
N <sub>nổi</sub> (m <sup>2</sup> )	45.030,0	61.446,0	65.208,0	Diện tích sàn xây dựng tầng nổi
S <sub>nổi</sub> (m <sup>2</sup> )	12.797.273	12.797.273	12.797.273	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố
N <sub>hầm</sub> nổi (m <sup>2</sup> )	8.887,5	12.127,5	10.536,2	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi

Tòa nhà Thông số	B1	B2-B3	B3	Ghi chú
$N_{xd}$ hầm (m <sup>2</sup> )	3.950	5.390	5.720	Diện tích xây dựng tầng hầm = Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm/số tầng hầm
$N_{xd}$ nổi (m <sup>2</sup> )	2962,5	4042,5	3512,1	Diện tích xây dựng phần nổi
$G_t = N_{xd}$ hầm/ $N_{xd}$ nổi	1,333	1,333	1,629	Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi
$G_b$	1	1	1	Cận dưới và cận trên của tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi ( $N_{xd}$ hầm/ $N_{xd}$ nổi), theo bảng tỷ lệ tại Mục f, Bảng 1 Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024.
$G_a$	2	2	2	
$N_b$	1	1	1	Hệ số điều chỉnh tương ứng với $G_a$
$N_a$	0,92	0,92	0,92	Hệ số điều chỉnh tương ứng với $G_b$
$K_{dc}$	0,9733	0,9733	0,9497	$K_{dc} = N_b - \frac{N_b - N_a}{G_a - G_b} \times (G_t - G_b)$
$S_{ham}$ mr (Đồng/m <sup>2</sup> )	14.329.468	14.329.468	14.319.791	$S_{ham}^{mr} = \frac{(N \times S - N_{noi} \times S_{noi})}{N_{ham}^{noi}} \times K_{dc}$

596142  
 3 TY  
 LẦN  
 GIÁ VÀ  
 CHÍNH  
 3  
 ĐÃ NHẬN

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

Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng nhà chung cư là 05 năm (tỷ lệ 20%/năm). Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

Năm	Tỷ lệ đầu tư hàng năm	Chi phí đầu tư hàng năm (Đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (Đồng)
1	20%	599.973.968.853	0,906	543.502.866.120
2	20%	599.973.968.853	0,821	492.346.969.728
3	20%	599.973.968.853	0,743	446.005.998.700
4	20%	599.973.968.853	0,673	404.026.759.800
5	20%	599.973.968.853	0,610	365.998.715.511
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.999.869.844.265</b>		<b>2.251.881.309.858</b>

**6.5. Xác định giá trị đất ở tại đô thị:**

Stt	Hạng mục	Dòng tiền	Đơn vị tính
<b>I</b>	<b>Doanh thu phát triển</b>	<b>7.203.217.836.508</b>	đồng
1	Đất ở phân lô	2.676.861.598.687	đồng
2	Đất ở chung cư	4.526.356.237.820	đồng
2a	Doanh thu bán căn hộ	4.421.482.639.683	đồng
2b	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng và chỗ để xe ô tô	104.873.598.138	đồng
<b>II</b>	<b>Chi phí phát triển</b>	<b>15&amp;*X+3.293.720.565.946</b>	đồng
1	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng	50.520.961.391	đồng



Stt	Hạng mục	Dòng tiền	Đơn vị tính
2	Chi phí đầu tư xây dựng nhà phân lô để bán	479.183.030.525	đồng
3	Chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư	2.251.881.309.858	đồng
4	Chi phí quản lý, vận hành	10.487.359.814	đồng
5	Chi phí quảng cáo, bán hàng	72.032.178.365	đồng
6	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15%*(X+2.864.104.839.953)	đồng
<b>III</b>	<b>Giá trị đất (X)</b>	<b>3.399.562.844.000</b>	<b>đồng</b>
<b>IV</b>	<b>Diện tích đất</b>	46.002	m <sup>2</sup>
<b>V</b>	<b>Giá đất</b>	<b>73.900.327</b>	<b>đồng/m<sup>2</sup></b>

C.T.C.P \* S

**7. Kết quả ước tính giá đất theo Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng (quy hoạch sau điều chỉnh)**

**7.1. Xác định một số thông số sử dụng trong tính toán theo Phương pháp thặng dư (quy hoạch sau điều chỉnh)**

Stt	Nội dung	Số liệu			Đvt
		B1-1	B1-2	B1-3	
<b>I</b>	<b>Thông số về khả năng sử dụng đất</b>				
1	Diện tích đất	5.241,08	4.635,75	5.566,84	m <sup>2</sup>
2	Diện tích xây dựng công trình	3.763,0	3.368,7	3.661,3	m <sup>2</sup>
3	Mật độ xây dựng	71,8	72,7	71,3	%
4	Hệ số sử dụng đất	11,0	11,5	10,8	Lần
5	Số tầng cao công trình (tầng nổi)	30	24	30	tầng
6	Tổng diện tích sàn xây dựng phần nổi	62.159,9	53.311,1	61.351,8	m <sup>2</sup>
7	Tổng diện tích sàn xây dựng phần hầm (3 tầng)	15.697,5	13.830,3	16.553,7	m <sup>2</sup>
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	<i>10.603,5</i>	<i>9.980,7</i>	<i>10.983,9</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	<i>5.094,0</i>	<i>3.849,6</i>	<i>5.569,8</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
8	Diện tích bố trí chỗ để xe tầng hầm	10.871,7	9.466,3	12.088,1	m <sup>2</sup>
9	Diện tích sàn xây dựng khối đế (2 tầng)	6.974,1	6.069,1	6.827,0	m <sup>2</sup>
10	Diện tích sàn xây dựng khối tháp	55.185,8	47.242,0	54.524,8	m <sup>2</sup>
<b>II</b>	<b>Các thông số tính toán về doanh thu</b>				
1	Hệ số diện tích sàn thương phẩm	0,75	0,75	0,75	
2	Diện tích sàn thương phẩm khối đế	5.230,6	4.551,8	5.120,3	m <sup>2</sup>
	<i>Diện tích sàn làm nhà trẻ + văn phòng</i>	<i>802,0</i>			<i>m<sup>2</sup></i>
	<i>Diện tích sàn sinh hoạt cộng đồng</i>	<i>465,6</i>	<i>311,7</i>	<i>420,1</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
	<i>Diện tích sàn làm căn hộ</i>	<i>3.963,0</i>	<i>4.240,1</i>	<i>4.700,2</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
3	Giá cho thuê sàn	275.743	262.866	275.743	đồng/m <sup>2</sup> /tháng
4	Diện tích sàn thương phẩm khối tháp làm căn hộ	41.389,4	35.431,5	40.893,6	m <sup>2</sup>
5a	Giá bán căn hộ shophouse	70.774.352	69.967.306	70.774.352	đồng/m <sup>2</sup>
5b	Giá bán căn hộ các tầng còn lại	44.512.171	44.004.595	44.512.171	đồng/m <sup>2</sup>
6	Diện tích chỗ để xe máy tầng hầm	5.436	4.733	6.044	m <sup>2</sup>



*[Handwritten signature]*

Stt	Nội dung	Số liệu			Đvt
		B1-1	B1-2	B1-3	
7	Diện tích chỗ để xe ô tô tầng hầm	5.436	4.733	6.044	m <sup>2</sup> /chỗ
8	Diện tích 1 chỗ để xe ô tô	25	25	25	m <sup>2</sup> /chỗ
9	Số chỗ để xe ô tô tầng hầm	217,00	189,00	242,00	chỗ
10	Giá thuê chỗ để xe ô tô	1.466.667	1.466.667	1.466.667	đồng/chỗ/tháng
<b>III</b>	<b>Các thông số tính toán về chi phí</b>				
1	Chi phí quản lý vận hành hàng năm (cho thuê sàn, chỗ để xe)	10%	10%	10%	/Doanh thu từ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng (cho thuê sàn, chỗ để xe)	1%	1%	1%	/Doanh thu từ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng (căn hộ)	1%	1%	1%	/Doanh thu
4	Lợi nhuận nhà đầu tư (bao gồm chi phí vốn chủ sở hữu và chi phí vốn vay)	15%	15%	15%	/chi phí đầu tư xây dựng
<b>IV</b>	<b>Các thông số khác</b>				
1	Tỷ lệ chiết khấu	10,39%	10,39%	10,39%	/năm
2	Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ chung cư	3,65%	3,65%	3,65%	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng	5,00%	5,00%	5,00%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô tầng hầm	2,85%	2,85%	2,85%	/năm

**Ghi chú:**

+ Các thông số trên được căn cứ theo 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 tỷ lệ 1/500 Dự án Olalani Riverside Towers, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà và Công văn số 139/HĐXD-QLKT ngày 17/5/2024 của Cục quản lý hoạt động Xây dựng - Bộ 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, quận Sơn Trà, Đà Nẵng theo nguyên tắc 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.

+ Diện tích sàn xây dựng được căn cứ theo bảng sau:

Stt	B1-1		B1-2		B1-3	
	Hạng mục	Diện tích	Hạng mục	Diện tích	Hạng mục	Diện tích
<b>I</b>	<b>Phần ngầm</b>	<b>15.697,5</b>		<b>13.830,3</b>		<b>16.553,7</b>
1	Tầng hầm 1	5.232,5	Tầng hầm 1	4.610,1	Tầng hầm 1	5.517,9
2	Tầng hầm 2	5.232,5	Tầng hầm 2	4.610,1	Tầng hầm 2	5.517,9

Stt	B1-1		B1-2		B1-3	
	Hạng mục	Diện tích	Hạng mục	Diện tích	Hạng mục	Diện tích
3	Tầng hầm 3	5.232,5	Tầng hầm 3	4.610,1	Tầng hầm 3	5.517,9
<b>II</b>	<b>Phần nổi</b>	<b>62.159,9</b>		<b>41.000,0</b>		<b>61.351,8</b>
1	Tầng 1	3.534,5	Tầng 1	3.326,9	Tầng 1	3.661,3
2	Tầng 2	3.439,6	Tầng 2	2.742,2	Tầng 2	3.165,7
3	Tầng 3	3.401,1	Tầng 3	2.642,8	Tầng 3	3.227,4
4	Tầng 4-15	26.804,4	Tầng 4	1.773,0	Tầng 4	2.310,5
5	Tầng 16-22	13.377,7	Tầng 5	1.975,0	Tầng 5	2.065,6
6	Tầng 23-24	3.391,4	Tầng 6-7	3.902,2	Tầng 6-8	6.813,0
7	Tầng 25	1.383,4	Tầng 8	1.773,0	Tầng	2.065,6
8	Tầng 26	1.329,5	Tầng 9	1.975,0	Tầng 10-12	6.813,0
9	Tầng 27-28	2.650,6	Tầng 10-11	3.902,2	Tầng 13	2.065,6
10	Tầng 29-30	2.587,8	Tầng 12	1.773,0	Tầng 14-16	6.813,0
11	Tum thang	259,9	Tầng 13-14	3.926,1	Tầng 17	2.065,6
12			Tầng 15-16	3.086,6	Tầng 18-19	4.542,0
13			Tầng 17	1.046,7	Tầng 20-21	4.084,7
14			Tầng 18-24	7.021,0	Tầng 22-30	11.373,3
15			Tum thang	134,3	Tum thang	285,5

## 7.2 Ước tính doanh thu phát triển của khu đất

### 7.2.1. Ước tính doanh thu phát triển đất ở phân lô (B2, B4)

a. Bảng tổng hợp doanh thu đất ở phân lô:

TT	Loại	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Doanh thu (đồng)
1	Đất ở chia lô liền kề (B2)	21.886,44	2.454.513.586.933
2	Đất ở biệt thự (B4)	7.530,46	849.985.690.830
<b>Tổng</b>		<b>29.416,90</b>	<b>3.304.499.277.763</b>

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%	660.899.855.553	0,906	598.694.250.681
2	1,037	20%	685.055.641.209	0,821	562.166.171.457
3	1,074	20%	710.094.317.029	0,743	527.866.776.692
4	1,114	20%	736.048.152.506	0,673	495.660.087.857
5	1,154	20%	762.950.596.584	0,610	465.418.422.873
<b>Tổng</b>		<b>100%</b>	<b>3.555.048.562.881</b>		<b>2.649.805.709.561</b>

Chi tiết như sau:

Loại	Lô	Diện tích đất	MT1	MT2	MT3	Vị trí đặc biệt	Tổng diện tích sàn xây dựng	Đơn giá		Hệ số đặc biệt	Thành tiền
								Đất	Nhà		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
<b>B2</b>		<b>21.886,44</b>					<b>104.452,41</b>				<b>2.454.513.586.933</b>
<b>B2-1</b>	<b>18</b>	<b>2.078,91</b>									
Hệ số SDD 5,3	24-31	864,00	THĐ				4.579,20	93.651.486	5.206.978	1	104.758.679.263
	32	173,01	THĐ	7,5mx2		4	916,95	93.651.486	5.206.978	1,2	24.217.726.764
	33	173,90	7,5mx2	7,5m		4	921,67	88.163.980	5.206.978	1,2	23.197.174.935
	34-41	868,00	7,5m				4.600,40	73.469.983	5.206.978	1	87.726.128.150
<b>B2-1'</b>	<b>2</b>	<b>340,70</b>									
Hệ số SDD 5,3	1	170,00	THĐ	7,5m		3	901,00	93.651.486	5.206.978	1,1	22.204.315.401
	2	170,70	7,5m	7,5m		3	904,71	73.469.983	5.206.978	1,1	18.506.264.032
<b>B2-2</b>	<b>86</b>	<b>9.556,64</b>									-
Hệ số SDD 5,3	1	172,70	THĐ	7,5mx2		4	915,31	93.651.486	5.206.978	1,2	24.174.333.345
	2-42	4.428,00	THĐ				23.468,40	93.651.486	5.206.978	1	536.888.231.224
	43	177,30	THĐ	7m		4	939,69	93.651.486	5.206.978	1,2	24.818.235.681
	44	178,00	7,5m	7m		3	943,40	73.469.983	5.206.978	1,1	19.297.685.985
	45-85	4.428,00	7,5m				23.468,40	73.469.983	5.206.978	1	447.524.533.928
	86	172,64	7,5mx2	7,5m		4	914,99	88.163.980	5.206.978	1,2	23.029.098.797
<b>B2-3</b>	<b>26</b>	<b>2.853,29</b>									-
Hệ số SDD 3,3	2-8	756,00	7,5m				2.494,80	73.469.983	5.206.978	1	68.533.676.557
	9	108,00	7,5m	CX			356,40	73.469.983	5.206.978	1,05	10.187.263.130
	12	108,00	7,5m	CX			356,40	73.469.983	5.206.978	1,05	10.187.263.130
	13-28	1.728,00	7,5m				5.702,40	73.469.983	5.206.978	1	156.648.403.560
	29	153,29	7,5m	7m		3	505,86	73.469.983	5.206.978	1,1	15.022.421.474
<b>B2-3'</b>	<b>15</b>	<b>1.712,96</b>									-
Hệ số SDD 3,3	1	201,10	7,5mx2	7,5m		4	663,63	88.163.980	5.206.978	1,2	24.731.238.546
	2-15	1.511,86	7,5m				4.989,14	73.469.983	5.206.978	1	137.054.661.693

Loại	Lô	Diện tích đất	MT1	MT2	MT3	Vị trí đặc biệt	Tổng diện tích sàn xây dựng	Đơn giá		Hệ số đặc biệt	Thành tiền
								Đất	Nhà		
<b>B2-4</b>	<b>9</b>	<b>1.036,38</b>									-
Hệ số SDD 3,3	24-31	864,00	7,5m				2.851,20	73.469.983	5.206.978	1	78.324.201.780
	32	172,38	7,5mx2	7,5m		4	568,85	88.163.980	5.206.978	1,2	21.199.258.581
<b>B2-4'</b>	<b>1</b>	<b>170,23</b>									-
Hệ số SDD 3,3	1	170,23	7,5m	7,5m		3	561,76	73.469.983	5.206.978	1,1	16.682.541.636
<b>B2-5</b>	<b>13</b>	<b>2.282,37</b>									-
Hệ số SDD 5,3	1	205,00	THĐ	6m (mặt sông)	6m	3mt	1.086,50	96.881.212	5.206.978	1,3	31.476.224.852
	2-12	1.856,25	THĐ	6m (mặt sông)		ts	9.838,13	96.881.212	5.206.978	1,05	240.054.440.143
	13	221,12	THĐ	7,5	6m (mặt sông)	3mt	1.171,94	96.881.212	5.206.978	1,3	33.951.330.923
<b>B2-6</b>	<b>10</b>	<b>1.854,96</b>									-
Hệ số SDD 5,3	1	258,65	LVD	15	6m (mặt sông)	3mt	1.370,85	96.881.212	5.206.978	1,3	39.713.783.209
	2-9	1.267,41	LVD	6m (mặt sông)		ts	6.717,27	96.881.212	5.206.978	1,05	163.904.322.145
	10	328,90	LVD	6m (mặt sông)	6m	3mt	1.743,17	96.881.212	5.206.978	1,3	50.500.148.067
<b>B4</b>		<b>7.530,46</b>					<b>22.591,38</b>				<b>849.985.690.830</b>
<b>B4-1</b>	<b>4</b>	<b>1.689,44</b>									
Hệ số SDD 3	1	469,44	6m (mặt sông)	7,5m		3	1.408,32	88.073.829	7.391.752	1,1	55.889.868.453

Loại	Lô	Diện tích đất	MT1	MT2	MT3	Vị trí đặc biệt	Tổng diện tích sàn xây dựng	Đơn giá		Hệ số đặc biệt	Thành tiền
								Đất	Nhà		
	2-3	757,00	6m (mặt sông)				2.271,00	88.073.829	7.391.752	1	83.458.557.616
	4	463,00	7,5mx2	6m (mặt sông)		3	1.389,00	88.073.829	7.391.752	1,1	55.123.144.797
<b>B4-2</b>	<b>16</b>	<b>5.841,02</b>									-
Hệ số SDD 3	1	488,34	7,5mx2	6m (mặt sông)		3	1.465,02	88.073.829	7.391.752	1,1	58.140.035.702
	2-8	2.414,44	6m (mặt sông)				7.243,32	88.073.829	7.391.752	1	266.189.801.652
	9-10	781,84	6m (mặt sông)	CX			2.345,52	88.073.829	7.391.752	1,05	89.640.127.014
	11-15	1.724,60	6m (mặt sông)				5.173,80	88.073.829	7.391.752	1	190.135.572.608
	16	431,80	6m (mặt sông)	7,5m		3	1.295,40	88.073.829	7.391.752	1,1	51.408.582.988
<b>TỔNG CỘNG</b>											<b>3.304.499.277.763</b>

Ghi chú: Cột (8) = Diện tích cột (3) x Hệ số sử dụng đất

7.2.2. Ước tính doanh thu phát triển đất chung cư (B1)

a. Doanh thu từ bán căn hộ chung cư:

Năm dự án	Tỷ lệ chiết khấu	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ	Doanh thu bán căn hộ (Đồng)	Hiện giá trị bán căn hộ (Đồng)
1	0,906	1	20%	4,00%	245.261.582.176	222.176.927.303
2	0,821	1,037	20%	12,29%	753.713.290.948	618.507.592.173
3	0,743	1,074	20%	21,04%	1.290.040.744.565	958.984.790.195
4	0,673	1,114	20%	21,81%	1.337.525.161.035	900.699.005.320
5	0,610	1,154	20%	48,44%	2.969.896.093.813	1.811.708.860.661
<b>Tổng cộng</b>					<b>6.596.436.872.537</b>	<b>4.512.077.175.652</b>

b. Doanh thu từ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe ô tô:

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3		Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5			
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)
1	1,000	1,000	0%				0%				
2	1,050	1,028	0%				0%				
3	1,103	1,058	50%	585.152.183	2.412.713.787		0%				
4	1,158	1,088	55%	675.850.771	2.729.559.461		50%	307.204.896	1.240.708.846		
5	1,216	1,119	60%	774.156.338	3.062.493.592		55%	354.821.655	1.403.642.896	50%	322.565.141
6	1,276	1,151	65%	880.602.834	3.412.175.522		60%	406.432.077	1.574.850.241	55%	372.562.737
7	1,340	1,183	70%	995.758.589	3.779.289.099		65%	462.316.488	1.754.669.939	60%	426.753.681
8	1,407	1,217	75%	1.120.228.413	4.164.543.536		70%	522.773.259	1.943.453.650	65%	485.432.312
9	1,477	1,252	80%	1.254.655.822	4.568.674.301		75%	588.119.917	2.141.566.078	70%	548.911.922
10	1,551	1,287	85%	1.399.725.402	4.992.444.039		80%	658.694.307	2.349.385.430	75%	617.525.913
11	1,629	1,324	90%	1.556.165.300	5.436.643.522		85%	734.855.836	2.567.303.886	80%	691.629.022

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5		
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)
12	1,710	1,362	90%	1.633.973.565	5.591.456.181	90%	816.986.782	2.795.728.091	85%	771.598.628	2.640.409.863
13	1,796	1,401	90%	1.715.672.243	5.750.677.251	90%	857.836.121	2.875.338.626	90%	857.836.121	2.875.338.626
14	1,886	1,441	90%	1.801.455.855	5.914.432.265	90%	900.727.928	2.957.216.133	90%	900.727.928	2.957.216.133
15	1,980	1,482	90%	1.891.528.648	6.082.850.330	90%	945.764.324	3.041.425.165	90%	945.764.324	3.041.425.165
16	2,079	1,524	90%	1.986.105.080	6.256.064.232	90%	993.052.540	3.128.032.116	90%	993.052.540	3.128.032.116
17	2,183	1,567	90%	2.085.410.334	6.434.210.533	90%	1.042.705.167	3.217.105.267	90%	1.042.705.167	3.217.105.267
18	2,292	1,612	90%	2.189.680.851	6.617.429.690	90%	1.094.840.425	3.308.714.845	90%	1.094.840.425	3.308.714.845
19	2,407	1,658	90%	2.299.164.894	6.805.866.155	90%	1.149.582.447	3.402.933.077	90%	1.149.582.447	3.402.933.077
20	2,527	1,705	90%	2.414.123.138	6.999.668.494	90%	1.207.061.569	3.499.834.247	90%	1.207.061.569	3.499.834.247
21	2,653	1,753	90%	2.534.829.295	7.198.989.507	90%	1.267.414.648	3.599.494.753	90%	1.267.414.648	3.599.494.753
22	2,786	1,803	90%	2.661.570.760	7.403.986.340	90%	1.330.785.380	3.701.993.170	90%	1.330.785.380	3.701.993.170
23	2,925	1,855	90%	2.794.649.298	7.614.820.618	90%	1.397.324.649	3.807.410.309	90%	1.397.324.649	3.807.410.309
24	3,072	1,907	90%	2.934.381.763	7.831.658.566	90%	1.467.190.881	3.915.829.283	90%	1.467.190.881	3.915.829.283
25	3,225	1,962	90%	3.081.100.851	8.054.671.144	90%	1.540.550.425	4.027.335.572	90%	1.540.550.425	4.027.335.572
26	3,386	2,018	90%	3.235.155.893	8.284.034.179	90%	1.617.577.947	4.142.017.089	90%	1.617.577.947	4.142.017.089
27	3,556	2,075	90%	3.396.913.688	8.519.928.504	90%	1.698.456.844	4.259.964.252	90%	1.698.456.844	4.259.964.252
28	3,733	2,134	90%	3.566.759.372	8.762.540.104	90%	1.783.379.686	4.381.270.052	90%	1.783.379.686	4.381.270.052
29	3,920	2,195	90%	3.745.097.341	9.012.060.259	90%	1.872.548.671	4.506.030.129	90%	1.872.548.671	4.506.030.129
30	4,116	2,258	90%	3.932.352.208	9.268.685.694	90%	1.966.176.104	4.634.342.847	90%	1.966.176.104	4.634.342.847
31	4,322	2,322	90%	4.128.969.819	9.532.618.739	90%	2.064.484.909	4.766.309.369	90%	2.064.484.909	4.766.309.369
32	4,538	2,388	90%	4.335.418.309	9.804.067.482	90%	2.167.709.155	4.902.033.741	90%	2.167.709.155	4.902.033.741
33	4,765	2,456	90%	4.552.189.225	10.083.245.940	90%	2.276.094.612	5.041.622.970	90%	2.276.094.612	5.041.622.970
34	5,003	2,526	90%	4.779.798.686	10.370.374.222	90%	2.389.899.343	5.185.187.111	90%	2.389.899.343	5.185.187.111

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5		
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)
35	5,253	2,598	90%	1.672.929.540	3.555.226.235	90%	836.464.770	1.777.613.118	90%	836.464.770	1.777.613.118
	<b>Tổng cộng</b>			<b>78.611.526.308</b>	<b>216.308.099.524</b>		<b>38.719.833.763</b>	<b>105.850.362.298</b>		<b>103.481.075.540</b>	<b>38.104.607.902</b>

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu từ cho thuê sàn và chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá doanh thu từ cho thuê sàn và chỗ để xe ô tô (đồng)
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)			
1	1,000	1,000	0%			0	0,906	0
2	1,050	1,028	0%			0	0,821	0
3	1,103	1,058	0%			2.997.865.970	0,743	2.228.540.362
4	1,158	1,088	0%			4.953.323.973	0,673	3.335.603.775
5	1,216	1,119	0%			7.193.718.617	0,610	4.388.343.346
6	1,276	1,151	50%	338.693.398	1.312.375.201	9.741.304.732	0,553	5.383.115.687
7	1,340	1,183	55%	391.190.874	1.484.720.718	10.914.394.717	0,501	5.463.685.221
8	1,407	1,217	60%	448.091.365	1.665.817.414	12.154.975.482	0,453	5.512.004.105
9	1,477	1,252	65%	509.703.928	1.856.023.935	13.466.450.909	0,411	5.531.947.222
10	1,551	1,287	70%	576.357.518	2.055.712.251	14.852.393.700	0,372	5.527.016.476
11	1,629	1,324	75%	648.402.208	2.265.268.134	16.316.553.918	0,337	5.500.373.455
12	1,710	1,362	80%	726.210.473	2.485.091.636	17.461.455.219	0,305	5.332.288.054
13	1,796	1,401	85%	810.178.559	2.715.597.591	18.458.475.138	0,277	5.106.207.031
14	1,886	1,441	90%	900.727.928	2.957.216.133	19.289.720.300	0,251	4.833.903.313
15	1,980	1,482	90%	945.764.324	3.041.425.165	19.935.947.446	0,227	4.525.622.655

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu từ cho thuê sàn và chỗ để xe ô tô (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá doanh thu từ cho thuê sàn và chỗ để xe ô tô (đồng)
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (đồng)	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô (đồng)			
16	2,079	1,524	90%	993.052.540	3.128.032.116	20.605.423.279	0,206	4.237.331.393
17	2,183	1,567	90%	1.042.705.167	3.217.105.267	21.299.052.169	0,186	3.967.716.178
18	2,292	1,612	90%	1.094.840.425	3.308.714.845	22.017.776.352	0,169	3.715.550.835
19	2,407	1,658	90%	1.149.582.447	3.402.933.077	22.762.577.620	0,153	3.479.690.536
20	2,527	1,705	90%	1.207.061.569	3.499.834.247	23.534.479.081	0,138	3.259.066.355
21	2,653	1,753	90%	1.267.414.648	3.599.494.753	24.334.547.004	0,125	3.052.680.199
22	2,786	1,803	90%	1.330.785.380	3.701.993.170	25.163.892.750	0,114	2.859.600.074
23	2,925	1,855	90%	1.397.324.649	3.807.410.309	26.023.674.790	0,103	2.678.955.674
24	3,072	1,907	90%	1.467.190.881	3.915.829.283	26.915.100.823	0,093	2.509.934.259
25	3,225	1,962	90%	1.540.550.425	4.027.335.572	27.839.429.987	0,084	2.351.776.817
26	3,386	2,018	90%	1.617.577.947	4.142.017.089	28.797.975.180	0,077	2.203.774.481
27	3,556	2,075	90%	1.698.456.844	4.259.964.252	29.792.105.481	0,069	2.065.265.186
28	3,733	2,134	90%	1.783.379.686	4.381.270.052	30.823.248.692	0,063	1.935.630.552
29	3,920	2,195	90%	1.872.548.671	4.506.030.129	31.892.894.000	0,057	1.814.292.971
30	4,116	2,258	90%	1.966.176.104	4.634.342.847	33.002.594.756	0,052	1.700.712.900
31	4,322	2,322	90%	2.064.484.909	4.766.309.369	34.153.971.393	0,047	1.594.386.323
32	4,538	2,388	90%	2.167.709.155	4.902.033.741	35.348.714.479	0,042	1.494.842.391
33	4,765	2,456	90%	2.276.094.612	5.041.622.970	36.588.587.913	0,038	1.401.641.217
34	5,003	2,526	90%	2.389.899.343	5.185.187.111	37.875.432.271	0,035	1.314.371.822
35	5,253	2,598	90%	836.464.770	1.777.613.118	13.070.389.438	0,031	410.883.404
<b>Tổng cộng</b>				<b>37.458.620.749</b>	<b>101.044.321.496</b>	<b>719.578.447.580</b>		<b>110.716.754.270</b>

\* Ghi chú: Năm thứ 35 tính cho thời hạn 4 tháng.

### 7.3. Ước tính tổng chi phí phát triển đất ở:

#### 7.3.1. Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Tương tự mục 6.4 (trang 62), hiện giá trị chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật toàn dự án là 50.520.961.391 đồng.

#### 7.3.2. Chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán (B2, B4):

- Ước tính chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán:

STT	Hạng mục	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Đơn giá xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài (Đồng/m <sup>2</sup> sàn)	Thành tiền (Đồng)
1	Nhà ở liền kề (B2)	104.452,41	4.475.737	467.501.570.321
2	Nhà ở biệt thự (B4)	22.591,38	6.353.693	143.538.694.246
<b>Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà</b>				<b>611.040.264.567</b>

- Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán:

Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng nhà theo mẫu để bán là 05 năm (mỗi năm 20%).

Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán:

Năm	Tỷ lệ đầu tư	Chi phí đầu tư hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (đồng)
1	20%	122.208.052.913	0,906	110.705.514.688
2	20%	122.208.052.913	0,821	100.285.625.130
3	20%	122.208.052.913	0,743	90.846.482.545
4	20%	122.208.052.913	0,673	82.295.776.489
5	20%	122.208.052.913	0,610	74.549.885.017
<b>611.040.264.567</b>				<b>458.683.283.869</b>

#### 7.3.3 Ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

##### a) Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Suất đầu tư xây dựng (chưa điều chỉnh) So trước thuế GTGT (đ/m <sup>2</sup> )	Ktg	Kkv	Thành tiền trước thuế GTGT (đồng)
<b>I</b>	<b>Chi phí đầu tư xây dựng công trình</b>					<b>3.054.200.658.630</b>
<b>1</b>	<b>Tòa nhà B1-1 (30 tầng nổi, 3 tầng hầm)</b>					<b>1.077.649.371.879</b>
a	Tầng hầm	15.697,50				
	Trong phạm vi tầng nổi	10.603,50	13.114.545	1,016	1,032	145.832.000.769
	Ngoài phạm vi tầng nổi	5.094,00	14.398.952	1,016	1,032	76.920.159.381
b	Tầng nổi	62.159,90				
	Sàn Chung cư	62.159,90	13.114.545	1,016	1,032	854.897.211.730

2	<b>Tòa nhà B1-2 (24 tầng nổi, 3 tầng hầm)</b>					<b>898.277.984.916</b>
a	Tầng hầm	13.830,30				
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	9.980,70	12.644.545	1,016	1,032	132.347.144.041
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	3.849,60	14.616.791	1,016	1,032	59.008.967.724
b	Tầng nổi	53.311,13				
	<i>Sàn Chung cư</i>	53.311,13	12.644.545	1,016	1,032	706.921.873.151
3	<b>Tòa nhà B1-3 (30 tầng nổi, 3 tầng hầm)</b>					<b>1.078.273.301.835</b>
a	Tầng hầm	16.553,70				
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	10.983,90	13.114.545	1,016	1,032	151.063.716.060
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	5.569,80	14.282.794	1,016	1,032	83.426.330.741
b	Tầng nổi	61.351,80				
	<i>Sàn Chung cư</i>	61.351,80	13.114.545	1,016	1,032	843.783.255.034

**Xác định suất vốn đầu tư phần diện tích tầng hầm xây dựng ngoài diện tích xây dựng phần nổi của từng tòa chung cư:**

Tòa nhà	B1-1	B1-2	B1-3	Ghi chú
<b>Thông số</b>				
Số tầng nổi	30	30	30	
Số tầng hầm	3	3	3	
N (m <sup>2</sup> )	72.763,40	63.291,83	72.335,70	Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm phần mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có))
S (Đồng/m <sup>2</sup> )	13.114.545	13.114.545	13.114.545	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố
N <sub>nổi</sub> (m <sup>2</sup> )	62.159,9	41.000,0	61.351,8	Diện tích sàn xây dựng tầng nổi
S <sub>nổi</sub> (m <sup>2</sup> )	12.797.273	12.188.182	12.797.273	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố
N <sub>hầm nổi</sub> (m <sup>2</sup> )	10.603,5	9.980,7	10.983,9	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi
N <sub>xd</sub> hầm (m <sup>2</sup> )	5.241,08	4.635,75	5.566,84	Diện tích xây dựng tầng hầm = Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm/số tầng hầm
N <sub>xd</sub> nổi (m <sup>2</sup> )	3.534,5	3.326,9	3.661,3	Diện tích xây dựng phần nổi
G <sub>t</sub> = N <sub>xd</sub> hầm/N <sub>xd</sub> nổi	1,480	1,386	1,507	Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi

400.59  
CÔNG  
CỔ PH  
M ĐỊNH  
H VỤ TÀ  
ĐÀ NÃ  
AU - T

Tòa nhà Thông số	B1-1	B1-2	B1-3	Ghi chú
G <sub>b</sub>	2	1	2	Cận dưới và cận trên của tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi (N <sub>xd</sub> hầm/N <sub>xd</sub> nổi), theo bảng tỷ lệ tại Mục f, Bảng 1 Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024.
G <sub>a</sub>	3,5	2	3,5	
N <sub>b</sub>	0,92	1	0,92	Hệ số điều chỉnh tương ứng với G <sub>a</sub>
N <sub>a</sub>	0,85	0,92	0,85	Hệ số điều chỉnh tương ứng với G <sub>b</sub>
K <sub>dc</sub>	0,962	0,969	0,959	$K_{dc} = N_b - \frac{N_b - N_a}{G_a - G_b} \times (G_t - G_b)$
S <sub>hầm mr</sub> (ĐỒNG/m <sup>2</sup> )	14.398.952	14.616.791	14.282.794	$S_{ham}^{mr} = \frac{(N \times S - N_{noi} \times S_{noi})}{N_{ham}^{noi}} \times K_{dc}$

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

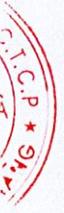
Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng nhà chung cư là 05 năm (tỷ lệ 20%/năm). Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

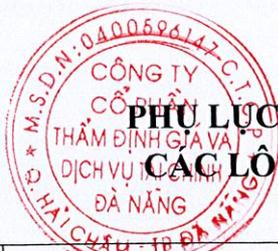
Năm	Tỷ lệ đầu tư hàng năm	Chi phí đầu tư hàng năm (ĐỒNG)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (ĐỒNG)
1	20%	610.840.131.726	0,906	553.346.277.620
2	20%	610.840.131.726	0,821	501.263.893.862
3	20%	610.840.131.726	0,743	454.083.638.857
4	20%	610.840.131.726	0,673	411.344.111.560
5	20%	610.840.131.726	0,610	372.627.339.186
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.054.200.658.630</b>		<b>2.292.665.261.086</b>

**7.4. Xác định giá trị đất ở tại đô thị:**

STT	Hạng mục	Đồng tiền	Đơn vị tính
<b>I</b>	<b>Doanh thu phát triển</b>	<b>7.272.599.639.482</b>	đồng
1	Đất ở phân lô	2.649.805.709.561	đồng
2	Đất ở chung cư	4.622.793.929.921	đồng
2a	Doanh thu bán căn hộ	4.512.077.175.652	đồng
2b	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng và bãi để xe	110.716.754.270	đồng
<b>II</b>	<b>Chi phí phát triển</b>	<b>15%*X+3.318.517.254.893</b>	đồng
1	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng	50.520.961.391	đồng
2	Chi phí đầu tư xây dựng nhà phân lô để bán	458.683.283.869	đồng
3	Chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư	2.292.665.261.086	đồng
4	Chi phí quản lý, vận hành	11.071.675.427	đồng
5	Chi phí quảng cáo, bán hàng	72.725.996.395	đồng

STT	Hạng mục	Dòng tiền	Đơn vị tính
6	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15%*(X+2.885.667.178.168)	đồng
III	<b>Giá trị đất (X)</b>	<b>3.438.332.508.000</b>	<b>đồng</b>
IV	<b>Diện tích đất</b>	44.860,57	m <sup>2</sup>
V	<b>Giá đất</b>	<b>76.644.869</b>	<b>đồng/m<sup>2</sup></b>





**PHỤ LỤC 02: TỶ LỆ ĐIỀU CHỈNH CHÈNH LỆCH QUY MÔ  
CÁC LÔ ĐẤT Ở CHIA LÔ VÀ CÁC LÔ ĐẤT Ở BIỆT THỰ**

Stt	Nội dung	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
1	Đất ở liền kề	28.571.000	42.000.000	33.000.000
	<i>Nguồn</i>	Lô đất mặt tiền đường quy hoạch 7,5m thuộc B2-31 Dự án KĐT Ven sông Hòa Quý - Đồng Nò. Diện tích 105m <sup>2</sup> . Giá bán 3,0 tỷ (thời điểm tháng 01/2024). Liên hệ Anh Tuấn 0766766422	Lô đất mặt tiền đường quy hoạch 7,5m (Trung Lương 9) thuộc Đảo Vip Hòa Xuân. Diện tích 100m <sup>2</sup> . Giá bán 4,2 tỷ (thời điểm tháng 12/2023). Liên hệ Chị Khuyên 0987592123	Lô đất mặt tiền đường quy hoạch 7,5m (Thanh Lương 9) thuộc Khu Nam cầu Nguyễn Tri Phương. Diện tích 100m <sup>2</sup> . Giá bán 3,3 tỷ (thời điểm tháng 9/2023). Liên hệ Anh Quý 0905981954
2	Đất ở biệt thự đ/m <sup>2</sup>	26.154.000	38.000.000	29.833.000
	<i>Nguồn</i>	Lô đất mặt tiền đường quy hoạch 7,5m thuộc B3-21 Dự án KĐT Ven sông Hòa Quý - Đồng Nò. Diện tích 260m <sup>2</sup> . Giá bán 6,8 tỷ (thời điểm tháng 01/2024). Liên hệ Anh Tuấn 0766766422	Lô đất mặt tiền đường quy hoạch 7,5m (Trung Lương 9) thuộc Đảo Vip Hòa Xuân. Diện tích 250m <sup>2</sup> . Giá bán 9,5 tỷ (thời điểm tháng 12/2023). Liên hệ Anh Việt 0935666742	Lô đất mặt tiền đường Nguyễn Thị Sáu (7,5m) thuộc Khu Nam cầu Nguyễn Tri Phương. Diện tích 300m <sup>2</sup> . Giá bán 8,950 tỷ (thời điểm tháng 9/2023). Liên hệ Anh Huy 0839606261
Tỷ lệ chênh lệch giữa đất ở liền kề và đất ở biệt thự: (1) / (2)		109,24%	110,53%	110,62%
Tỷ lệ bình quân		110,1% làm tròn: 110%		

**Mẫu số 31. Phiếu thu thập thông tin về thửa đất**  
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Phiếu số 01

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT**  
(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

**Tên xã, phường:** An Hải Bắc (nay là phường An Hải)

**Tên người được điều tra:** Ông Đặng Văn Sáu

- Địa chỉ: P. Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà (nay là phường Sơn Trà); thời điểm chuyển nhượng: 10/2023

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.050 triệu đồng/bất động sản (chuyển nhượng)

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.850 triệu đồng/thửa hoặc 36.845.507 đồng/m<sup>2</sup> (chuyển nhượng)

- Giá giao dịch BĐS theo thị trường: 5.100 triệu đồng/thửa; Giá đất theo thị trường: 4.573.614.000 đồng hoặc 59.128.817 đồng /m<sup>2</sup>

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: ..... đồng/m<sup>2</sup>

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: .....

- Thời điểm định giá: 07/6/2024

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất kết hợp điều tra khảo sát thị trường.

**1. Các thông tin về thửa đất:**

- Tờ bản đồ số: 00; thửa đất số: E-06; diện tích: 77,35m<sup>2</sup>

- Địa chỉ thửa đất: 96 Lê Phụng Hiểu, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà (nay là phường An Hải), Đà Nẵng.

- Kích thước mặt tiền: 4,55m; kích thước chiều sâu thửa đất: 17m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: khoảng 1200m;

+ Trung tâm thương mại, chợ: Khoảng 1600m;

+ Cơ sở giáo dục: Khoảng 1100m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: .....m;

+ Cơ sở y tế: Khoảng 2600m m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: Khoảng 400m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 7,5m; cấp đường: .....; kết cấu mặt đường: Nhựa; tiếp giáp với mặt đường: 01 mặt đường;

+ Điều kiện về cấp thoát nước: hoàn chỉnh;

+ Điều kiện về cấp điện: hoàn chỉnh;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng không gian: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng môi trường: hoàn chỉnh;

- 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: .....

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

## 2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

### 2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: nhà ở riêng lẻ; cấp nhà: cấp III; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: 71,8m<sup>2</sup>; số tầng: 3 tầng; diện tích sàn sử dụng: 226,5m<sup>2</sup>

- Tài sản khác (nếu có): .....

### 2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:....., số tầng: .....

- Năm xây dựng:.....; Diện tích xây dựng: .....

- Tài sản khác (nếu có): .....

- Thu nhập bình quân năm: .....

- Chi phí bình quân năm: .....

### 2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

- Diện tích: .....; Mật độ trồng: .....; Năm trồng: .....

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm: .....

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất: .....



Ngày 23 tháng 6 năm 2025

**Người điều tra**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Trương Thị Bích Trâm

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG**  
**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Hôm nay, tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh, địa chỉ số 523 Trần Nhân Tông, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà thành phố Đà Nẵng, trước mặt Công chứng viên, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

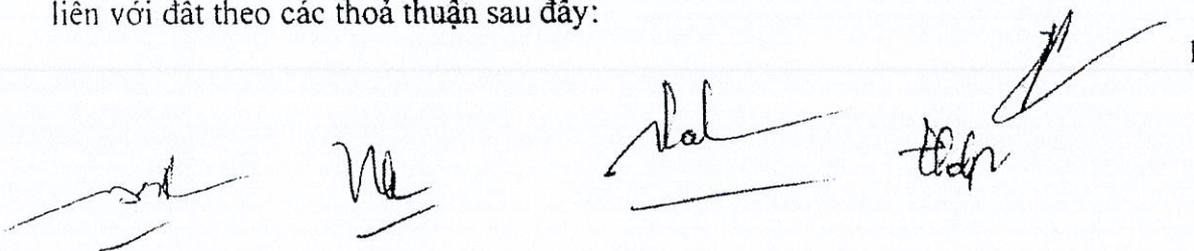
**Bên chuyển nhượng** (sau đây gọi là Bên A):

Ông : **ĐẶNG VĂN SÁU** /  
Sinh năm : 1971 /  
Căn cước công dân số : 0480 7100 4709 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số 201093470)  
Quốc tịch : Việt Nam  
Thường trú tại : Phường Nại Hiền Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng  
Bà : **ĐẶNG THỊ HÒA** /  
Sinh năm : 1973 /  
Căn cước công dân số : 0351 7300 9557 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số 201116217) /  
Quốc tịch : Việt Nam  
Thường trú tại : Phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

**Bên nhận chuyển nhượng** (sau đây gọi là Bên B):

Ông : **UÔNG HỒNG SƠN**  
Sinh năm : 1984  
Căn cước công dân số : 0340 8400 0070 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số 013180950)  
Quốc tịch : Việt Nam  
Thường trú tại : Phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội  
Bà : **PHẠM THỊ THỦY DƯƠNG**  
Sinh năm : 1984  
Căn cước công dân số : 0341 8400 3138 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số 013353451)  
Quốc tịch : Việt Nam  
Thường trú tại : Phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các thoả thuận sau đây:



**ĐIỀU 1**  
**QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG**

Bên A chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên A cho bên B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **AP 114619** (sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 010013) do Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 21/4/2009, cụ thể như sau:

**1. Thừa đất:**

- Thừa đất số: E-06                      - Tờ bản đồ số: 00
- Địa chỉ: 96 Lê Phụng Hiểu  
                    Phường An Hải Bắc - quận Sơn Trà - thành phố Đà Nẵng
- Diện tích: **77,35 m<sup>2</sup>** (bằng chữ: Bảy mươi bảy phẩy ba mươi lăm mét vuông)
- Hình thức sử dụng:
  - + Sử dụng riêng: **77,35 m<sup>2</sup>**
  - + Sử dụng chung: Không m<sup>2</sup>
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

**2. Nhà ở:**

- \* Nhà nước công nhận quyền sử hữu nhà ở:
- Diện tích xây dựng: 71,80 m<sup>2</sup>
- Diện tích sử dụng: 226,50 m<sup>2</sup>
- Kết cấu nhà: T. Xây, M. Tôn, Sàn đúc.
- Số tầng: Ba.

**ĐIỀU 2**

**GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là **3.050.000.000** đồng Việt Nam (*Ba tỷ không trăm năm mươi triệu đồng Việt Nam*).

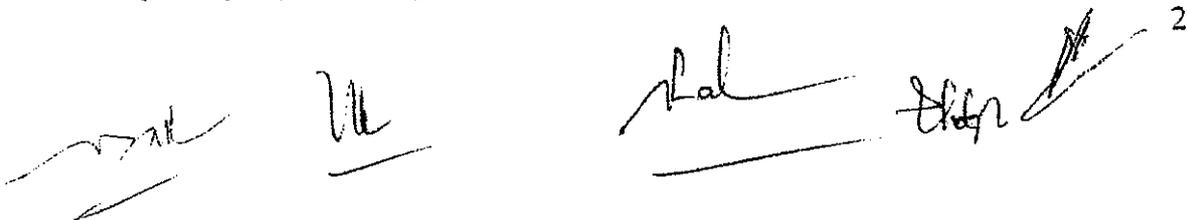
2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, thanh toán ngay sau khi hợp đồng này được công chứng.

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

**ĐIỀU 3**

**VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,  
ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

1. Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và bàn giao giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở



hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm ngay sau khi công chứng hợp đồng này.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

#### ĐIỀU 4

#### TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, PHÍ VÀ LỆ PHÍ

Phí công chứng do bên A có trách nhiệm nộp. Thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ và các khoản khác có liên quan theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

#### ĐIỀU 5

#### PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### ĐIỀU 6

#### CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

##### 1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất và tài sản gắn liền với đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

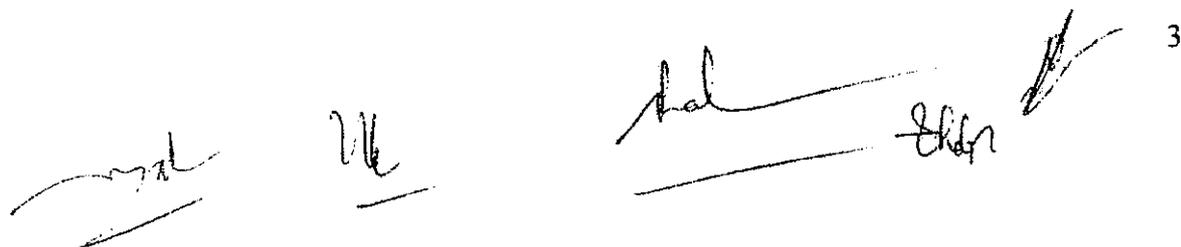
##### 2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.



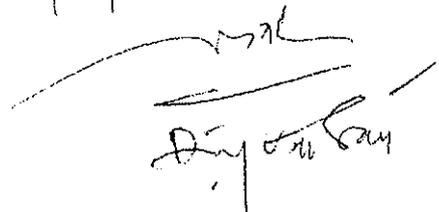
**ĐIỀU 7**  
**ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG**

Hai bên đã đọc hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ khi được công chứng.

**BÊN A**

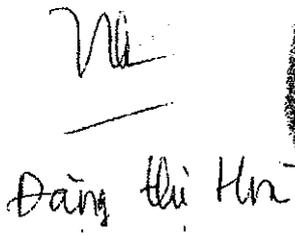
(Ký, ghi rõ họ và tên)

Chấp thuận và đọc hiểu rõ  
đồng ý





Ngón  
trỏ  
phải





Ngón  
trỏ  
phải

**BÊN B**

(Ký, ghi rõ họ và tên)

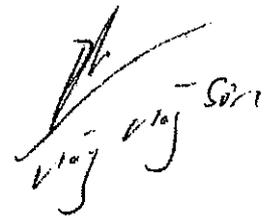
Chúng tôi đã đọc hiểu rõ và  
đồng ý

thực

Phạm Thị Thuý Diễm

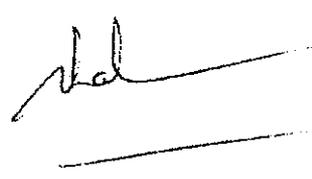


Ngón  
trỏ  
phải





Ngón  
trỏ  
phải



## LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 24 tháng 10 năm 2023 (Ngày hai mươi bốn tháng mười năm hai nghìn không trăm hai mươi ba).

Tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh, địa chỉ: Số 523 đường Trần Nhân Tông, phường An Hải Bắc, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

Tôi Nguyễn Thị Thanh - Công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật.

### CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được giao kết giữa:

#### Bên chuyển nhượng:

Ông : **ĐẶNG VĂN SÁU**  
Sinh năm : 1971  
Căn cước công dân số : 0480 7100 4709 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số 201093470)  
Quốc tịch : Việt Nam  
Thường trú tại : Phường Nại Hiền Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng  
Bà : **ĐẶNG THỊ HÒA**  
Sinh năm : 1973  
Căn cước công dân số : 0351 7300 9557 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số 201116217)  
Quốc tịch : Việt Nam  
Thường trú tại : Phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

#### Bên nhận chuyển nhượng:

Ông : **UÔNG HỒNG SƠN**  
Sinh năm : 1984  
Căn cước công dân số : 0340 8400 0070 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số 013180950)  
Quốc tịch : Việt Nam  
Thường trú tại : Phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội  
Bà : **PHẠM THỊ THỦY DƯƠNG**  
Sinh năm : 1984  
Căn cước công dân số : 0341 8400 3138 cấp tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (CMND số 013353451)  
Quốc tịch : Việt Nam  
Thường trú tại : Phường Tân Mai, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;  
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;



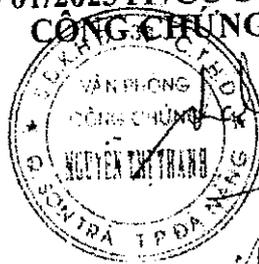
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang đồng thời điền chỉ vào trang số 04 (bốn) của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

- Văn bản công chứng này được lập thành **03 (ba)** bản chính, mỗi bản chính gồm **06** tờ, **06** trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ **02 (hai)** bản chính; **01 (một)** bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng 01469 quyền số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD.



Nguyễn Thị Thanh





Mẫu số: 03/TB-BDS-TNCN



CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG  
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC  
SƠN TRÀ - NGŨ HÀNH SƠN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 11/B2350105-TK0004367/TB-CCT

Sơn Trà, ngày 01 tháng 11 năm 2023

### THÔNG BÁO NỘP TIỀN

Về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản,  
nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản

X: Thông báo lần đầu

Thông báo điện chính, hồ sơ online

Căn cứ Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Căn cứ Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ hồ sơ và phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 24509 ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Cơ quan tiếp nhận hồ sơ về giải quyết thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất hoặc căn cứ Hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân của người nộp thuế;

Chi cục Thuế khu vực Sơn Trà - Ngũ Hành Sơn xác định và thông báo tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

#### I. THÔNG TIN VỀ NGƯỜI NỘP THUẾ

- Tên người nộp thuế: **Đặng Văn Sáu**
- Mã số thuế: **0401076983**
- Địa chỉ: **Đặng Văn Sáu & Đặng Thị Hòa**
- Điện thoại: \_\_\_\_\_ ; Email: \_\_\_\_\_

#### II. THÔNG TIN VỀ ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

##### 1. Thông tin về đất:

- Thửa đất số (số hiệu thửa đất): **E-06**; Lô thửa đồ số (số hiệu): **00**
- Địa chỉ: **96 Lê Phụng Hiểu, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Tp. Đà Nẵng, Phường An Hải Bắc, Quận Sơn Trà, Đà Nẵng**
- Số nhà: Tòa nhà: \_\_\_\_\_  
Ngõ/Hẻm: \_\_\_\_\_  
Đường/Phố: \_\_\_\_\_  
Thôn/Xóm/Ấp: \_\_\_\_\_
- Phường/Xã: **Phường An Hải Bắc**
- Quận/Huyện: **Quận Sơn Trà**
- Tỉnh/Thành phố: **Đà Nẵng**

##### 1.3. Loại đất, vị trí đất theo Bảng giá đất

###### 1.3.1. Đường/đoạn đường/khu vực:

- **Lê Phụng Hiểu/Tất cả**

###### 1.3.2. Loại đất, vị trí đất (1.2.3.4...):

- 1 loại đất 1: **Đất ở đô thị** Vị trí 1: **Vị trí 1** Diện tích (m<sup>2</sup>): **77,35**

##### 1.4. Hệ số đất:

##### 2. Thông tin về nhà ở, tài sản gắn liền với đất

###### 2.1. Nhà ở

2.1.1. Loại nhà ở: **Nhà ở riêng lẻ**, cấp hạng nhà ở: **Nhà cấp III**

###### 2.1.1.1. Nhà ở riêng lẻ:

- Loại 1: **Nhà ở riêng lẻ, Nhà từ 3 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn BTCT, mái lợp tôn QĐ25/2022**

Cấp nhà ở: **Nhà cấp III**

Diện tích sàn xây dựng (m<sup>2</sup>): 226,5

2.1.2. Nhà chung cư

2.1.2. Năm hoàn công: 2009

2.2. Công trình xây dựng

2.2.1. Cầu đường và hạ tầng

Diện tích đất, công trình

2.2.2. Diện tích xây dựng (m<sup>2</sup>):

2.2.3. Diện tích sàn xây dựng (m<sup>2</sup>):

2.2.4. Hệ số phân bổ nền cốt

3. Bất động sản gắn liền với đất:

3.1. Loại bất động sản gắn liền với đất:

3.1.1. Giá trị bất động sản chuyên nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do Ủy ban nhân dân quy định:

3.1.1.1. Cầu và đất

Loại đất	Vị trí	Diện tích	Đơn giá do UBND quy định	Hệ số phân bổ (nếu có)	Giá trị đất theo giá do UBND quy định
[3.1.1.1]	[3.1.1.2]	[3.1.1.3]	[3.1.1.4]	[3.1.1.5]	[3.1.1.6] = [3.1.1.3] x [3.1.1.4] x [3.1.1.5]
Đất s. đã thuê	[3.1.1.1]	77,33	29.860.000	1	2.309.671.000
<b>Cộng</b>					<b>2.309.671.000</b>

3.2. Giá trị nhà ở, tài sản gắn liền với đất:

3.2.1. Nhà ở:

Loại nhà	Cấp nhà	Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Tỷ lệ còn lại của nhà (%)	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.1.1]	[4.2.1.2]	[4.2.1.3]	[4.2.1.4]	[4.2.1.5]	[4.2.1.6] = [4.2.1.3] x [4.2.1.4] x [4.2.1.5]
Nhà ở riêng lẻ	Nhà cấp III	226,5	5.810.000	40	526.386.000
<b>Cộng</b>					<b>526.386.000</b>

3.2.2. Công trình xây dựng:

Diện tích sàn xây dựng	Đơn giá do UBND quy định	Giá trị theo giá do UBND quy định
[4.2.2.1]	[4.2.2.2]	[4.2.2.3] = [4.2.2.1] x [4.2.2.2]
<b>Cộng</b>		<b>0</b>

3.2.3. Bất động sản khác gắn liền với đất theo giá trị do Ủy ban nhân dân quy định: **0 đồng**

3.2.4. Tổng giá trị bất động sản chuyên nhượng; thừa kế, quà tặng theo giá do UBND quy định: **2.836.057.000 đồng**

3.2.5. Tổng giá trị thực tế bất động sản chuyên nhượng: **3.112.244.898 đồng**

### III. TÍNH THUẾ CỦA CƠ QUAN THUẾ

1. Tổng giá trị bất động sản chuyên nhượng tính thuế

1.1. Trường hợp cá nhân khai tách giá trị nhà, đất chuyên nhượng:

Loại bất động sản	Giá trị bất động sản chuyên nhượng thực tế	Giá trị bất động sản chuyên nhượng theo giá do UBND quy định	Giá trị bất động sản chuyên nhượng tính thuế
[1.1.1]	[1.1.2]	[1.1.3]	[1.1.4]
<b>Đất</b>			

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**TỜ KHAI THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN**

*(Áp dụng đối với cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, thu nhập từ nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản)*

[01] Kỳ tính thuế: Lần phát sinh: Ngày ... tháng ... năm ...  
[02] I ấn đầu:  [03] Bổ sung lần thứ: ...

**I. THÔNG TIN NGƯỜI CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG**

[04] Tên người nộp thuế: TRANG VĂN AN

[05] Mã số thuế (nếu có):

[06] Số CMND/CCCD/Hộ chiếu (trường hợp cá nhân quốc tịch Việt Nam): CA 071004109

[06.1] Ngày cấp: ..... [06.2] Nơi cấp: Qu. Cầu Giấy, TP. HN

[07] Hộ chiếu (trường hợp cá nhân không có quốc tịch Việt Nam): .....

[07.1] Ngày cấp: ..... [07.2] Nơi cấp: .....

[08] Địa chỉ chỗ ở hiện tại: Phước Yên, Cầu Giấy, TP. HN

[09] Quận/huyện: S. Từ Liêm [10] Tỉnh/Thành phố: TP. HN

[11] Điện thoại: ..... [12] Email: .....

[13] Tên tổ chức, cá nhân khai thay (nếu có): .....

[14] Mã số thuế (nếu có):

[15] Địa chỉ: .....

[16] Quận/huyện: ..... [17] Tỉnh/Thành phố: .....

[20] Tên đại lý thuế (nếu có): .....

[21] Mã số thuế (nếu có):

[22] Địa chỉ: .....

[23] Quận/huyện: ..... [24] Tỉnh/Thành phố: .....

[25] Điện thoại: ..... [26] Email: .....

[27] Hợp đồng đại lý thuế: [28] Số: ..... [29] Ngày: .....

[30] Giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất:

[30.1] Số: AT 146/9 [30.2] Do cơ quan: UBND. q. Từ Liêm [30.3] Cấp ngày: 21/4/2019

[31] Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai ký với chủ dự án cấp 1, cấp 2 hoặc Sản phẩm giao dịch của chủ dự án: .....

[31.1] Số: ..... [31.2] Ngày: .....

[32] Hợp đồng chuyển nhượng trao đổi bất động sản: .....

[32.1] Số: 01469 [32.2] Nơi lập: VICC Nguyễn Phú Thịnh [32.3] Ngày lập: 24/10/2013

[32.4] Cơ quan chứng thực: .....

[32.5] Ngày chứng thực: .....

**II. THÔNG TIN NGƯỜI NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG**

[33] Họ và tên đại diện: HOÀN THỊ THUỶ THƯƠNG

[34] Mã số thuế (nếu có): 

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[35] Số CMND/CCCD/Hộ chiếu (trường hợp chưa có mã số thuế): CMND: 001111111111111111

[35.1] Ngày cấp: ..... [35.2] Nơi cấp: Đ. C. CS. C. TH. C. 77/111

[36] Văn bản Phân chia di sản thừa kế, quà tặng là Bất động sản

[36.1] Nơi lập hồ sơ nhận thừa kế, quà tặng: .....

[36.2] Ngày lập: .....

[36.3] Cơ quan chứng thực: .....

[36.4] Ngày chứng thực: .....

**III. LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG**

- [37] Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất
- [38] Quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở
- [39] Quyền thuê đất, thuê mặt nước
- [40] Bất động sản khác

**IV. ĐẶC ĐIỂM BẤT ĐỘNG SẢN CHUYỂN NHƯỢNG, NHẬN THỪA KẾ, QUÀ TẶNG**

[41] Thông tin về đất:

[41.1] Thửa đất số (Số hiệu thửa đất): E-06; Tờ bản đồ số (số hiệu): 06

[41.2] Địa chỉ: Cố Phụng Hưng

[41.3] Số nhà: 06, Toà nhà: ....., Ngõ/hẻm: ....., đường phố: ....., Thôn/xóm/ấp: .....

[41.4] Phường/xã: An Hải Bắc

[41.5] Quận/huyện: Sơn Tây

[41.6] Tỉnh/thành phố: Hà Nội

[41.7] Loại đất, vị trí thửa đất (1,2,3,4, ..)

- Loại đất 1: Đất ở, Vị trí 1: Mặt tiền, Diện tích: 11,35 m<sup>2</sup>

- Loại đất 1: ....., Vị trí 2: ....., Diện tích: ..... m<sup>2</sup>

.....

- Loại đất 2: ....., Vị trí 1: ....., Diện tích: ..... m<sup>2</sup>

- Loại đất 2: ....., Vị trí 2: ....., Diện tích: ..... m<sup>2</sup>

.....

[41.8] Hệ số (nếu có): .....

[41.9] Nguồn gốc đất: (Đất được nhà nước giao, cho thuê; Đất nhận chuyển nhượng/ nhận thừa kế, hoặc nhận tặng, cho...): nhận nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

[41.10] Giá trị đất thực tế chuyển giao (nếu có): 2.850.000.000 đồng

[42] Thông tin về nhà ở, công trình xây dựng

[42.1] Nhà ở riêng lẻ:

[42.2] Loại 1: Mẫu, Cấp nhà ở: ....., Diện tích sàn xây dựng: 126,91 m<sup>2</sup>

[42.3] Loại 2: ....., Cấp nhà ở: ....., Diện tích sàn xây dựng: ..... m<sup>2</sup>