

## **CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

**HỒ SƠ : 2604025/CT-ĐGD**

**ĐƠN VỊ : SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ  
ĐÀ NẴNG**

**TÀI SẢN : QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ CÓ THU TIỀN ĐỂ  
THỰC HIỆN DỰ ÁN TỔ HỢP CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ  
LỄ HỘI PHÁO HOA QUỐC TẾ ĐÀ NẴNG, PHƯỜNG  
NGŨ HÀNH SƠN, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Số: 2604025/CT-ĐGD

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2026

## CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn định giá đất số 25/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 11/8/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

Căn cứ thông báo tại Văn bản số 96/HĐTĐGD ngày 08/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng 2026; Văn bản số 105/HĐTĐGD ngày 14/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết luận họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 14/2026; Văn bản số 108/HĐTĐGD ngày 14/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết luận họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 15/2026;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong cung cấp Chứng thư định giá đất số 2604025/CT-ĐGD ngày 15/4/2026 với các nội dung như sau:

**1. Thừa đất, khu đất cần định giá:** Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ Hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

**2. Thời điểm định giá đất:** Tháng 7 năm 2025 (Theo Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng).

**3. Mục đích định giá đất:** Tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đất đai, làm cơ sở để Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thẩm định và báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, phục vụ việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội Pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng tại phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

**4. Cơ sở định giá đất:**

(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

**5. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:**

(Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

**6. Phương pháp định giá đất:** Phương pháp thặng dư với phương án giá đất theo loại hình bán căn hộ lưu trú, căn hộ du lịch (tỷ lệ 100% bán căn hộ).

**7. Kết quả định giá đất:**

- Giá trị Quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (diện tích 35.039 m<sup>2</sup>, thời hạn 50 năm) là: 1.635.865.793.000 đồng.

*(Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm ba mươi lăm tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn đồng./.)*

- Giá trị Quyền sử dụng đất phần công trình hạ tầng kỹ thuật khác (sàn sân khấu tổ chức sự kiện) thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (diện tích 13.036 m<sup>2</sup>, thời hạn 50 năm) là: 115.368.600.000 đồng.

*(Bằng chữ: Một trăm mười lăm tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng./.)*

Tổng giá trị khu đất thực hiện Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng (chưa bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất) là 1.751.234.393.000 đồng.

*(Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm năm mươi một tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu ba trăm chín mươi ba nghìn đồng./.)*

Tương ứng với giá đất bình quân (chưa bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất) là: 36.427.132 đồng/m<sup>2</sup> (Làm tròn: 36.428.000 đồng/m<sup>2</sup>).

*(Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng trên một mét vuông./.)*

Chứng thư định giá đất được phát hành 04 bản chính có giá trị pháp lý như nhau. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong giữ 01 bản, Khách hàng định giá đất giữ 03 bản.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thông báo kết quả cho Quý khách hàng để Quý khách hàng triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**VŨ THỊ NHẬT ANH**



**VŨ THANH PHONG**

**PHỤ LỤC 01:**  
**CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

*(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2604025/CT-ĐGD ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)*

**1. Các văn bản về đất đai**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, người có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024;
- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố 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, bãi bỏ 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;
- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung giá đất tại Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 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;

- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 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.

## **2. Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá**

- Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa quốc tế Đà Nẵng;

- Thông báo số 48/TB-HĐTĐ ngày 21/3/2025 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị về việc thẩm định Đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Dự án Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa quốc tế Đà Nẵng, TL 1/500;

- Báo cáo số 2447/BC-SXD ngày 22/4/2025 của Sở Xây dựng về nội dung thẩm định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp công trình phục vụ lễ hội pháo hoa quốc tế Đà Nẵng, TL 1/500;

- Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, TL 1/500;

- Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

- Dự toán Dự án xây dựng hạ tầng dùng chung tại Dự án Khu tổ hợp công trình Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 192/KQTT-CICCOĐN ngày 22/10/2025 của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CICC về việc Báo cáo kết quả thẩm tra TKCS, tổng mức đầu tư Dự án Xây dựng hạ tầng dùng chung tại dự án Khu tổ hợp công trình Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 507/TTPTQĐ-ĐG&GD ngày 23/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất về việc liên quan đến hồ sơ dự toán xây dựng hạ tầng dùng chung dự án Khu tổ hợp công trình lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất.

## **3. Các văn bản khác**

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 25/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 11/8/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và

Giám định Tiên Phong về việc Tư vấn xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Công văn số 1931/STC-GCS ngày 16/5/2025 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về việc phúc đáp Công văn số 1578/SNNMT-KTĐ ngày 25/4/2025;

- Công văn số 842/CV-TPV ngày 18/8/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Công văn số 942/CV-TPV ngày 09/9/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đôn đốc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Công văn số 5082/SNNMT-KTĐ ngày 07/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến cung cấp hồ sơ giấy phép xây dựng khách sạn 5 sao trong vòng 3 năm;

- Công văn số 20/CV-TPV ngày 19/1/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Công văn số 21/CV-TPV ngày 19/1/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Công văn số 40/CV-TPV ngày 26/1/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Công văn số 62/HĐTĐGD ngày 05/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá lần thứ 08/2026;

- Công văn số 2265/SNNMT-KTĐ ngày 09/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án giá đất đối với Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Công văn số 94/CV-ĐGD ngày 09/3/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc báo cáo kết quả rà soát, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện phương án giá đất;

- Công văn số 71/HĐTĐGD ngày 13/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá lần thứ 09/2026;

- Công văn số 104/CV-TPV ngày 13/3/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin định giá đất;

- Công văn số 103/CV-TPV ngày 13/3/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin định giá đất;

- Văn bản số 3852/SXD-QLN ngày 17/3/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng;

- Văn bản số 437/TTPTQĐ-ĐG&GD ngày 18/3/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng;

- Văn bản số 1483/VPĐK-TTLT ngày 18/3/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng;

- Văn bản số 2680/SNNMT-KTĐ ngày 18/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn chỉnh phương án giá đất đối với Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 4784/SXD-QLN ngày 31/3/2026 của Sở Xây dựng về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất đối với dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 1795/DAN-CNTK ngày 01/4/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ công tác xác định giá đất theo Công văn số 3629/SNNMT-KTĐ ngày 03/4/2026(lần 1);

- Văn bản số 1719/DAN-CNTK ngày 01/4/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ công tác xác định giá đất theo Công văn số 2532/SNNMT-KTĐ ngày 13/3/2026;

- Văn bản số 3542/SNNMT-KTĐ ngày 02/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất đối với dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 1983/VPĐK-TTLT ngày 02/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai về việc cung cấp thông tin theo chỉ đạo tại Công văn số 3288/SNNMT-KTĐ ngày 27/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Văn bản số 3628/SNNMT-KTĐ ngày 03/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất đối với dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 1854/DAN-CNTK ngày 07/4/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ công tác xác định giá đất theo Công văn số 3473/SNNMT-KTĐ ngày 01/4/2026(lần 2);

- Văn bản số 3828/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất đối với dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 96/HĐTĐGD ngày 08/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 13/2026;

- Văn bản số 3877/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hoàn chỉnh phương án giá đất đối với Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 105/HĐTĐGD ngày 14/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 14/2/2026;

- Văn bản số 4152/SNNMT-KTĐ ngày 14/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;

- Văn bản số 108/HĐTĐGD ngày 14/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 15/2026;

- Văn bản số 4197/SNNMT-KTĐ ngày 14/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;

- Kết quả khảo sát thông tin thị trường; thực tế tài sản định giá;
- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;
- Các căn cứ pháp lý về Định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

**PHỤ LỤC 02:**
**THÔNG TIN THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẢN ĐỊNH GIÁ, TÀI SẢN GẮN LIÊN VỚI ĐẤT VÀ KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

*Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2604025/CT-ĐGD ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)*

**1. Vị trí khu đất:** thuộc phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

**2. Phạm vi ranh giới, diện tích:**

**a. Ranh giới sử dụng đất:**

- Phía Bắc: Giáp đường Phạm Hữu Kính;

- Phía Nam: Giáp đường An Tư Công Chúa và cầu Tuyên Sơn;

- Phía Đông: Giáp đường Mỹ An 8, Hoài Thanh; Phan Hành Sơn và đất dự án, khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây: Giáp Sông Hàn và một phần vỉa hè đường Chương Dương.

**b. Mục đích sử dụng đất:** Thực hiện Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

**2.2. Quy hoạch sử dụng đất**

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng:

Quy hoạch sử dụng đất của dự án như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích
1	Đất công trình dịch vụ thương mại		
-	Đất công trình dịch vụ thương mại	A3	21.617
-	Đất công trình dịch vụ thương mại	A6	4.170
-	Đất công trình dịch vụ thương mại	A7	5.224
-	Đất công trình dịch vụ thương mại	A8	4.028
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX1	6.929
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX2	8.245
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX3	234
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	SK	13.036
4	Đường giao thông		146.898
	<b>Tổng</b>		<b>210.381</b>

**3. Hình thức cho thuê đất**

- Khu đất A3, A6, A7, A8: Cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Khu vực đất để xây dựng sân sân khấu nổi trên cao (vượt đường Chương Dương và vươn ra sông Hàn): Sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, phù hợp với việc sử dụng đất đa mục đích, thu tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định. Nhà đầu tư trúng đấu giá chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng.

- Các loại đất công trình công cộng khác (bao gồm đất đường giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật, đất mặt nước sông Hàn, đất vỉa hè (kể cả phần diện tích dưới sân sân khấu)): Tạm

giao cho nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng, sau khi hoàn thành thì bàn giao lại cho cơ quan quản lý theo quy định.

#### **4. Thời hạn sử dụng đất:**

Cho thuê đất 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định cho thuê đất.

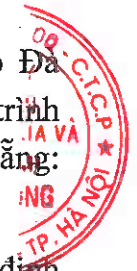
#### **5. Giá khởi điểm theo phương án đấu giá**

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Phương thức đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức trả giá lên; Dự kiến giá khởi điểm là: **23.822.440 đồng/m<sup>2</sup>**.

#### **6. Phương thức đấu giá quyền sử dụng đất**

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Phương thức đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức trả giá lên.

Giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên được quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản.



Số: 2604025/BC-ĐGD

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2026

## **BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

*(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2604025/CT-ĐGD ngày 15 tháng 4 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)*

**1. Khu đất, thửa đất cần định giá:** Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ Hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

**2. Mục đích định giá đất:** Tư vấn xác định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật về đất đai, làm cơ sở để Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố thẩm định và báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, phục vụ việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội Pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng tại phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

**3. Thời điểm định giá đất:** Ngày 04 tháng 7 năm 2025 *(Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng)*.

### **4. Căn cứ định giá đất**

#### **4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định thẩm quyền, trình tự, thủ tục thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan, người có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai;
- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024;
- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số



09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố 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, bãi bỏ 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;

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

- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 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;

- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 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.

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

- Quyết định số 2947/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa quốc tế Đà Nẵng;

- Thông báo số 48/TB-HĐTĐ ngày 21/3/2025 của Hội đồng thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Dự án Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa quốc tế Đà Nẵng, TL 1/500;

- Báo cáo số 2447/BC-SXD ngày 22/4/2025 của Sở Xây dựng về nội dung thẩm định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp công trình phục vụ lễ hội pháo hoa quốc tế Đà Nẵng, T1 1/500;

- Quyết định số 1415/QĐ-UBND ngày 29/4/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, TL 1/500;

- Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

- Dự toán Dự án xây dựng hạ tầng dùng chung tại Dự án Khu tổ hợp công trình Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 192/KQTT-CICCOĐN ngày 22/10/2025 của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CICC về việc Báo cáo kết quả thẩm tra TKCS, tổng mức đầu tư Dự án Xây dựng hạ tầng dùng chung tại dự án Khu tổ hợp công trình Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 507/TTPTQĐ-ĐG&GD ngày 23/10/2025 của Trung tâm phát triển quỹ đất về việc liên quan đến hồ sơ dự toán xây dựng hạ tầng dùng chung dự án Khu tổ hợp công trình lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất.

#### **4.3. Các văn bản khác**

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 25/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 11/8/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc Tư vấn xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Công văn số 1931/STC-GCS ngày 16/5/2025 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về việc phúc đáp Công văn số 1578/SNNMT-KTĐ ngày 25/4/2025;

- Công văn số 842/CV-TPV ngày 18/8/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Công văn số 942/CV-TPV ngày 09/9/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đôn đốc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Công văn số 5082/SNNMT-KTĐ ngày 07/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến cung cấp hồ sơ giấy phép xây dựng khách sạn 5 sao trong vòng 3 năm;

- Công văn số 20/CV-TPV ngày 19/1/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Công văn số 21/CV-TPV ngày 19/1/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Công văn số 40/CV-TPV ngày 26/1/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất;

- Công văn số 62/HĐTĐGD ngày 05/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá lần thứ 08/2026;

- Công văn số 2265/SNNMT-KTĐ ngày 09/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án giá đất đối với Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;
- Công văn số 94/CV-ĐGD ngày 09/3/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc báo cáo kết quả rà soát, tiếp thu, giải trình, hoàn thiện phương án giá đất;
- Công văn số 71/HĐTĐGD ngày 13/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá lần thứ 09/2026;
- Công văn số 104/CV-TPV ngày 13/3/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin định giá đất;
- Công văn số 103/CV-TPV ngày 13/3/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin định giá đất;
- Văn bản số 3852/SXD-QLN ngày 17/3/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng;
- Văn bản số 437/TTPTQĐ-ĐG&GD ngày 18/3/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đà Nẵng;
- Văn bản số 1483/VPĐK-TTLT ngày 18/3/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng;
- Văn bản số 2680/SNNMT-KTĐ ngày 18/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn chỉnh phương án giá đất đối với Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;
- Văn bản số 4784/SXD-QLN ngày 31/3/2026 của Sở Xây dựng về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất đối với dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;
- Văn bản số 1719/DAN-CNTK ngày 01/4/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ công tác xác định giá đất theo Công văn số 2532/SNNMT-KTĐ ngày 13/3/2026;
- Văn bản số 3542/SNNMT-KTĐ ngày 02/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất đối với dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;
- Văn bản số 1983/VPĐK-TTLT ngày 02/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai về việc cung cấp thông tin theo chỉ đạo tại Công văn số 3288/SNNMT-KTĐ ngày 27/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Văn bản số 1795/DAN-CNTK ngày 03/4/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ công tác xác định giá đất theo Công văn số 3629/SNNMT-KTĐ ngày 03/4/2026(lần 1);
- Văn bản số 3628/SNNMT-KTĐ ngày 03/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất đối với dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 1854/DAN-CNTK ngày 07/4/2026 của Thuế thành phố Đà Nẵng về việc hỗ trợ cung cấp thông tin phục vụ công tác xác định giá đất theo Công văn số 3473/SNNMT-KTĐ ngày 01/4/2026(lần 2);

- Văn bản số 3828/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất đối với dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 96/HĐTĐGD ngày 08/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 13/2026;

- Văn bản số 3877/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc hoàn chỉnh phương án giá đất đối với Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng;

- Văn bản số 105/HĐTĐGD ngày 14/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 14/2026;

- Văn bản số 4152/SNNMT-KTĐ ngày 14/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;

- Văn bản số 108/HĐTĐGD ngày 14/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 15/2026;

- Văn bản số 4197/SNNMT-KTĐ ngày 14/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;

- Kết quả khảo sát thông tin thị trường; thực tế tài sản định giá;

- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

- Các căn cứ pháp lý về Định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

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

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng:

**5.1. Vị trí khu đất:** thuộc phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

### **5.2. Ranh giới sử dụng đất:**

- Phía Bắc: Giáp đường Phạm Hữu Kính;

- Phía Nam: Giáp đường An Tư Công Chúa và cầu Tuyên Sơn;

- Phía Đông: Giáp đường Mỹ An 8, Hoài Thanh; Phan Hành Sơn và đất dự án, khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây: Giáp Sông Hàn và một phần vỉa hè đường Chương Dương.

**5.3. Mục đích sử dụng đất:** Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng:

- Khu đất ký hiệu A3, A6, A7, A8: đất thương mại, dịch vụ.

- Khu đất ký hiệu SK:

+ Phần diện tích phía dưới đường Chương Dương và vỉa hè, sân cảnh quan ven sông với mục đích sử dụng đất là đất công trình công cộng. Sau khi thi công hạ tầng kỹ thuật công trình theo đúng quy hoạch, người trúng đấu giá bàn giao phần diện tích này cho địa phương quản lý.

+ Phần công trình xây dựng sàn nổi trên cao (khớp nối với khu vực khán đài (khu đất A3), vượt đường Chương Dương) với mục đích sử dụng kết hợp: Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.

- Khu đất cây xanh CX1, CX2, CX3, đất đường giao thông: Đất sử dụng vào mục đích công cộng

#### 5.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng:

Quy hoạch sử dụng đất của dự án như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất công trình dịch vụ thương mại		
-	Đất công trình dịch vụ thương mại	A3	21.617
-	Đất công trình dịch vụ thương mại	A6	4.170
-	Đất công trình dịch vụ thương mại	A7	5.224
-	Đất công trình dịch vụ thương mại	A8	4.028
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX1	6.929
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX2	8.245
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX3	234
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	SK	13.036
4	Đường giao thông		146.898
	<b>Tổng</b>		<b>210.381</b>

#### 5.5. Hình thức cho thuê đất

- Khu đất A3, A6, A7, A8: Cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Khu vực đất để xây dựng sân sân khấu nổi trên cao (vượt đường Chương Dương và vươn ra sông Hàn): Sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, phù hợp với việc sử dụng đất đa mục đích, thu tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định. Nhà đầu tư trúng đấu giá chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác sử dụng.

- Các loại đất công trình công cộng khác (bao gồm đất đường giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật, đất mặt nước sông Hàn, đất vỉa hè (kể cả phần diện tích dưới sân sân khấu)): Tạm giao cho nhà đầu tư trúng đấu giá đầu tư xây dựng, sau khi hoàn thành thì bàn giao lại cho cơ quan quản lý theo quy định.

#### 5.6. Thời hạn sử dụng đất:

Cho thuê đất 50 năm kể từ ngày ban hành Quyết định cho thuê đất.

#### 5.7. Giá trị khu đất tính theo giá trong bảng giá đất

- Khu đất A3 tiếp giáp đường Chương Dương, đường An Dương Vương, đường Mỹ An 9, đường Mỹ An 10.

- Khu đất A6, A7, A8 bám đường An Dương Vương và đường Phan Hành Sơn, đường Hoài Thanh.

Căn cứ khoản 5 Điều 1 Quyết định số 12/2020/QĐ-UBND ngày 24/6/2022

5. Sửa đổi khoản 3 và bổ sung khoản 4, khoản 5, khoản 6 vào Điều 6 Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND (khoản 3 được sửa đổi bởi Khoản 4 Điều 1 Quyết định 57/2023/QĐ-UBND có hiệu lực từ ngày 01/01/2024) như sau:

*"3. Hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất*

*a) Quy định cách xác định giá đất cho từng khu vực của thửa đất (tính theo chiều sâu của thửa đất):*

*- Khu vực 1: Tính từ ranh giới thửa đất gần nhất với mép trong vỉa hè đối với đường có vỉa hè, hoặc mép đường đối với đường không có vỉa hè vào 25m (từ 0m đến  $\leq 25m$ ) nhân hệ số  $k = 1,00$*

*- Khu vực 2: Từ trên 25m đến 50m (từ  $>25m$  đến  $\leq 50m$ ), nhân hệ số  $k = 0,90$*

*- Khu vực 3: Từ trên 50m đến 100m (từ  $>50m$  đến  $\leq 100m$ ), nhân hệ số  $k = 0,75$ .*

*- Khu vực 4: Từ trên 100m đến 150m (từ  $>100m$  đến  $\leq 150m$ ), nhân hệ số  $k = 0,6$ ."*

*- Khu vực 5: Từ trên 150m đến 200m (từ  $>150m$  đến  $\leq 200m$ ), nhân hệ số  $k = 0,5$ ."*

*- Khu vực 6: Từ trên 200m (từ  $>200m$ ), nhân hệ số  $k = 0,4$ ."*

*- Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường phố khác, khi áp dụng các hệ số nêu trên mà có nhiều phương án giá đất khác nhau thì lựa chọn phương án có giá đất cao nhất.*

*b) Hệ số che khuất của thửa đất: Đối với thửa đất có phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác thì toàn bộ phần đất bị che khuất tính bằng 0,7 giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.*

*c) Đối với phần diện tích vừa bị che khuất, vừa nằm trong khu vực chiều sâu từ 25m trở lên thì chỉ áp dụng hệ số thấp hơn trong hai hệ số tại điểm a và điểm b khoản này"*

*4. Hệ số giáp ranh*

*a) Trường hợp trên cùng một trục đường được chia thành các đoạn có mức giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 50m giáp ranh của đường, đoạn đường có giá đất thấp hơn được tính bình quân theo giá đất của hai đoạn giáp ranh đó.*

*b) Trường hợp các đường giao nhau có giá đất khác nhau thì giá đất của các thửa đất ở trong phạm vi 50m thuộc các đường có giá đất thấp hơn được nhân thêm hệ số 1,1 nhưng không vượt quá giá đất của đường có giá cao nhất tại nơi các đường giao nhau. Trường hợp vệt 50m chia thành 2 phần thì căn cứ vào 2 phần chiều dài (một phần thuộc phạm vi 50m giáp ranh và một phần ngoài phạm vi 50m giáp ranh) để xác định giá đất của thửa đất. Trường hợp phần thuộc phạm vi 50m giáp ranh có chiều dài lớn hơn hoặc bằng phần ngoài phạm vi 50m giáp ranh thì toàn bộ thửa đất tính theo giá đất giáp ranh.*

Trường hợp phần phạm vi thuộc 50m giáp ranh có chiều dài nhỏ hơn phần ngoài phạm vi 50m giáp ranh thì không tính giá đất giáp ranh.

c) Trường hợp một thửa đất có thể vận dụng 2 cách tính (theo quy định tại điểm a và b khoản này) và cho 2 kết quả khác nhau thì lấy theo giá đất của cách tính có kết quả cao hơn.

d) Điểm mốc để tính phạm vi 50m quy định tại điểm b khoản 4 Điều này được tính từ mép trong vỉa hè (đối với đường có vỉa hè), hoặc mép đường (đối với đường không có vỉa hè).

#### 5. Hệ số đối với các 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 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

b) Trường hợp thửa đất có nhiều mặt tiền hướng ra nhiều đường phố thì lấy theo đường phố có giá đất cao nhất; đồng thời được nhân với hệ số quy định tại điểm a khoản này

c) Trường hợp xác định giá đất cụ thể thì tùy theo vị trí, diện tích và thời điểm, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất các hệ số trên cho phù hợp, trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

6. Trường hợp thửa đất bị tác động bởi các hệ số theo quy định tại Điều này, khi xác định giá đất phải nhân các hệ số tác động với giá đất quy định tại các phụ lục Bảng giá đất kèm theo, cụ thể:

a) Đối với giá đất thương mại dịch vụ, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị: Áp dụng các hệ số quy định tại khoản 3, khoản 4 và khoản 5 nêu trên cho vị trí 1, vị trí 2 của các đường quy định tại Bảng giá đất.

b) Đối với giá đất thương mại dịch vụ, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại nông thôn: Áp dụng các hệ số quy định tại Điều 4 Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND và các hệ số quy định tại khoản 3, khoản 4 và khoản 5 nêu trên cho vị trí 1 của các đường quy định tại Bảng giá đất.”

Căn cứ theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng.

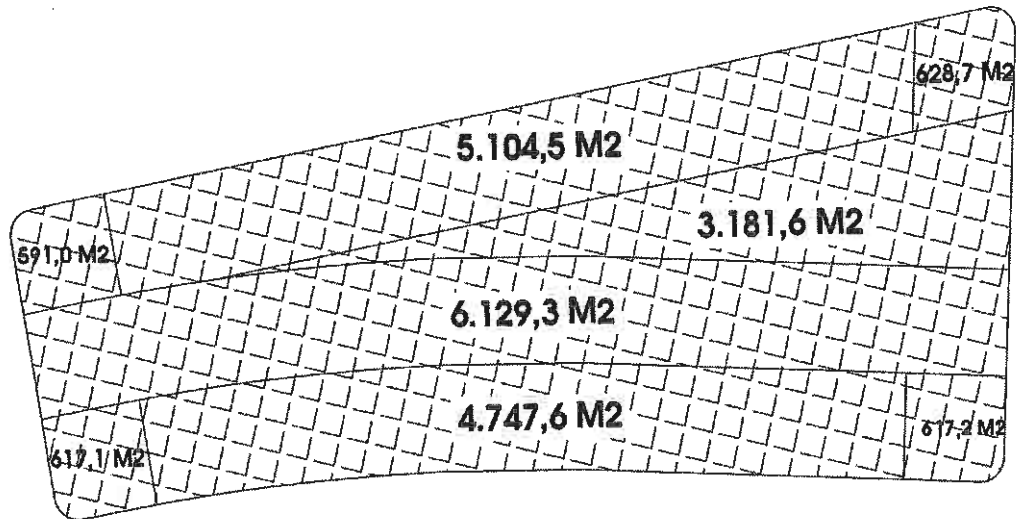
Căn cứ Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Đơn vị tư vấn đề xuất khu đất cần định giá có giá theo bảng giá đất cụ thể như sau:

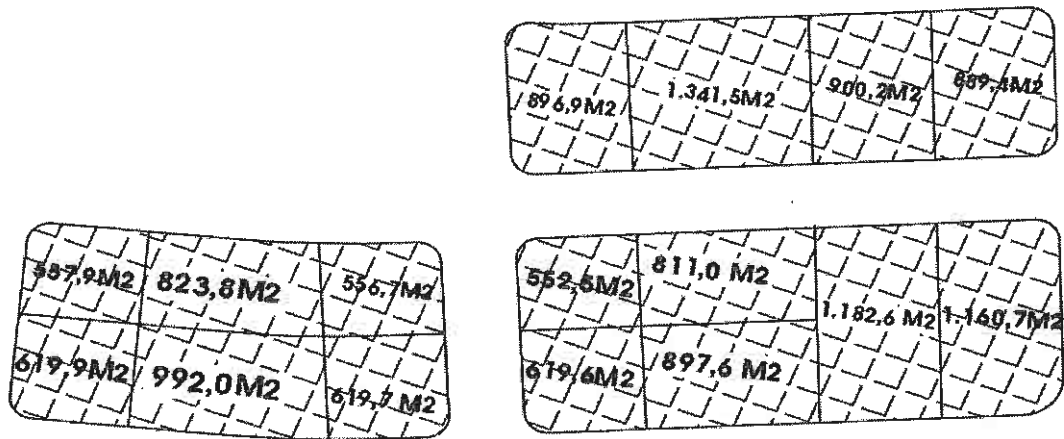
**\* Giá đất công trình dịch vụ thương mại**

T T	Tên đường	Giá đất thương mại dịch vụ tại Quyết định 59/2024/QĐ- UBND (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số khu vực	Hệ số đặc biệt	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị (đồng)
<b>I</b>	<b>A3</b>				<b>21.617,0</b>	<b>585.057.585.300</b>
1	Đường Chương Dương KV1	29.690.000	1	1,3	1.234,3	47.640.277.100
2	Đường Chương Dương KV1	29.690.000	1	1	4.747,6	140.956.244.000
3	Đường Chương Dương KV2	29.690.000	0,9	1	6.129,3	163.781.025.300
4	Đường Chương Dương KV3	29.690.000	0,75	1	3.181,6	70.846.278.000
5	Đường An Dương Vương KV1	24.190.000	1	1,3	1.219,7	38.355.905.900
6	Đường An Dương Vương KV1	24.190.000	1	1	5.104,5	123.477.855.000
<b>II</b>	<b>A6</b>				<b>4.170,0</b>	<b>112.458.874.580</b>
1	Đường An Dương Vương KV1	24.190.000	1	1,3	1.239,6	38.981.701.200
2	Đường An Dương Vương KV1	24.190.000	1	1	992,0	23.996.480.000
3	Đường An Dương Vương KV2	24.190.000	0,9	1,3	1.114,6	31.545.743.580
4	Đường An Dương Vương KV2	24.190.000	0,9	1	823,8	17.934.949.800
<b>III</b>	<b>A7</b>				<b>5.224,0</b>	<b>146.027.156.950</b>
1	Đường An Dương Vương KV 1	24.190.000	1	1,3	619,6	19.484.561.200
2	Đường An Dương Vương KV 1	24.190.000	1	1	897,6	21.712.944.000
3	Đường An Dương Vương KV 2	24.190.000	0,9	1,3	552,5	15.637.020.750
4	Đường An Dương Vương KV 2	24.190.000	0,9	1	811,0	17.656.281.000
5	Phan Hành Sơn KV1	27.800.000	1	1,3	1.160,7	41.947.698.000
6	Phan Hành Sơn KV2	27.800.000	0,9	1	1.182,6	29.588.652.000
<b>IV</b>	<b>A8</b>				<b>4.028,0</b>	<b>106.946.669.500</b>
1	Phan Hành Sơn lớp KV1	27.800.000	1	1,3	889,4	32.142.916.000
2	Phan Hành Sơn lớp KV2	27.800.000	0,9	1	900,2	22.523.004.000
3	Phan Hành Sơn lớp KV3	27.800.000	0,75	1	1.341,5	27.970.275.000
4	Phan Hành Sơn lớp KV3	27.800.000	0,75	1,3	896,9	24.310.474.500
-	<b>Giá trị khu đất A3, A6, A7, A8 (70 năm)</b>				<b>35.039</b>	<b>950.490.286.330</b>
-	<b>Đơn giá bình quân (70 năm)</b>					<b>27.126.638</b>

**Bản đồ phân vệt khu đất A3:**



**Bản đồ phân vệt khu đất A6, A7, A8:**



**\* Giá đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (sàn sân khấu tổ chức sự kiện)**

**- Khu đất SK:**

Căn cứ theo Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng:

*“Phần diện tích phía dưới đường Chương Dương và vỉa hè, sàn cảnh quan ven sông với mục đích sử dụng đất là đất công trình công cộng.*

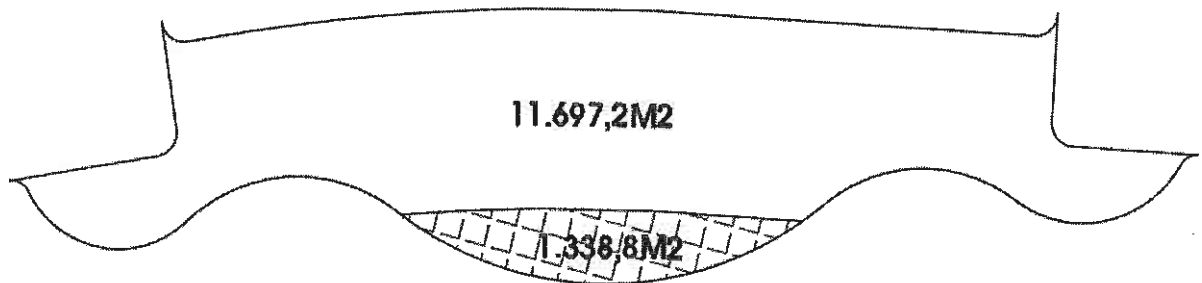
*Phần công trình xây dựng sàn nổi trên cao (khớp nổi với khu vực khán đài (khu đất A3), vượt đường Chương Dương) với mục đích sử dụng kết hợp: Đất sử dụng vào mục đích công cộng kết hợp với mục đích thương mại dịch vụ.”*

Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá đất khu vực sân khấu kết hợp thương mại dịch vụ và khớp nổi hạ tầng kỹ thuật bằng giá đất thương mại dịch vụ cùng vị trí.

+ Giá đất thương mại dịch vụ bám đường Chương Dương theo bảng giá đất là 29.690.000 đồng/m<sup>2</sup>. Theo đó, đơn giá đất (70 năm) xây dựng công trình sàn nổi trên cao tương ứng là 29.690.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá trị khu đất theo đơn giá tại Bảng giá đất cụ thể như sau:

TT	Tên đường	Giá đất thương mại dịch vụ tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số khu vực	Hệ số đặc biệt	Diện tích	Giá trị (đồng)
<b>I</b>	<b>Sàn sân khấu tổ chức sự kiện</b>					
-	Đường Chương Dương KV1 (Đất SXKD, KD PNN)	29.690.000	1	1	11.697,2	347.289.868.000
-	Đường Chương Dương KV2 (Đất SXKD, KD PNN)	29.690.000	0,9	1	1.338,8	35.774.074.800
-	Giá trị đất khu vực sân khấu (70 năm)				<b>13.036,0</b>	<b>383.063.942.800</b>
-	Đơn giá bình quân (70 năm)				<b>13.036,0</b>	<b>29.385.083</b>

**Bản đồ phân vệt phần đất xây dựng công trình sân sân khấu:**



### 5.8. Giá khởi điểm theo phương án đấu giá

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Phương thức đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức trả giá lên; Dự kiến giá khởi điểm là: **23.822.440 đồng/m<sup>2</sup>**.

### 5.9. Phương thức đấu giá quyền sử dụng đất

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Phương thức đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức trả giá lên.

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất (Khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí): Khu đất thuộc Dự án Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội Pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, có vị trí đối diện sông Hàn – một trong những khu vực có giá trị thương mại, du lịch và cảnh quan nổi bật của thành phố. Khu đất cách bãi biển Mỹ Khê khoảng 1,5 km, cách sân bay quốc tế Đà Nẵng khoảng 5 km, và cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 5,5 km.

- Điều kiện về giao thông (số mặt đường tiếp giáp): Các lô đất A3, A4, A5, A6 đều có 3 mặt tiền đường quy hoạch trở lên, tiếp giáp trực tiếp với hệ thống giao thông đô thị được quy hoạch đồng bộ, có mặt cắt ngang lớn, thuận tiện cho hoạt động kinh doanh, thương mại và dịch vụ.

- Dịch vụ tiện ích: Khu vực khách sạn và tổ hợp công trình được quy hoạch đồng bộ với các dịch vụ tiện ích hiện đại, đa dạng như khu mua sắm, nhà hàng, khu ẩm thực, không gian sinh hoạt cộng đồng, khu cảnh quan và bãi đỗ xe phục vụ nội khu và khách vãng lai.

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước,...): Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy và xử lý nước thải được đầu tư hoàn thiện, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật và mỹ quan đô thị.

- Điều kiện xã hội, an ninh môi trường, cảnh quan: Khu đất nằm trong khu vực có an ninh trật tự tốt, môi trường trong lành, cảnh quan đẹp, hướng nhìn sông Hàn thoáng đãng, phù hợp với phát triển du lịch, nghỉ dưỡng và thương mại dịch vụ cao cấp.

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

\* Thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về giá:

Qua truy cập trang web: <https://csdlgiaquocgia.mof.gov.vn/quan-ly-gia/faces/KhaiThacPivot>, chỉ có thông tin về bảng giá đất.

Qua quá trình điều tra khảo sát, phối hợp và khai thác thông tin, đơn vị tư vấn có thu thập được các thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ, giá cho thuê mặt bằng, giá cho thuê phòng khách sạn, giá bán căn hộ du lịch. Các thông tin cụ thể như sau:

\* Thông tin về việc đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ:

❖ Thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ

- Căn cứ Công văn số 437/TTPTQĐ-ĐG&GD ngày 18/3/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất: *“Qua rà soát, Trung tâm Phát triển quỹ đất nhận thấy các hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất từ giai đoạn ngày 04/7/2023 đến ngày 03/7/2025 không có khu đất, dự án nào có kết quả trúng đấu giá (sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính) thể hiện chức năng công trình là căn hộ lưu trú”.*

- Theo các tài liệu đơn vị được cung cấp, các lô đất trúng đấu giá cụ thể như sau:

+ Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 08/1/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu Thương mại dịch vụ TMDV thuộc dự án khu số 2 TTĐT mới Tây Bắc, phường Hòa Minh, thành phố Đà Nẵng.

+ Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 19/1/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất ký hiệu A9 mặt đường Võ Văn Kiệt, phường An Hải Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

❖ Thông tin về giá đất thương mại dịch vụ đã chuyển nhượng trên thị trường:

Số TT	Địa chỉ thửa đất	Phường	Tờ	Thửa	Diện tích	Giá chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thời điểm
1	17 Nguyễn Du	Thạch Thang	12	14	535,6	31.650.000.000	59.092.606	19/07/2023
2	Lô A1.22 Nguyễn hữu thọ	Hòa Thuận Tây	36	02	450,0	49.950.000.000	111.000.000	29/08/2023
3	Lô 29-30 khu B2-1 thuộc KDC kho thiết bị phụ tùng An Đồn	An Hải Bắc	49	274	210,0	11.000.000.000	52.380.952	19/09/2023
4	Lô A1-16 khu ven Sông Hàn	Thuận Phước	25	115	2.746,0	420.000.000.000	152.949.745	15/12/2023
5	Lô CT6, Dự án Đà Nẵng Times Square	Phước Mỹ	218	22	1.932,0	160.356.000.000	83.000.000	02/11/2023
6	Lô D7, khu phức hợp đô thị, thương mại, dịch vụ Royal Era 1	Mỹ An	59	37	297,0	71.338.000.000	240.195.286	28/12/2023
7	92 Phan Châu Trinh	Phước Ninh	8	449	214,4	17.563.782.246	81.920.626	27/04/2024
8	Tổ 12, Khu TĐC Điện Biên Phủ	Hòa Khê	4	28	108,6	18.250.000.000	168.047.882	10/09/2024
9	Tổ 12, Khu TĐC Điện Biên Phủ	Hòa Khê	4	27	108,5	18.250.000.000	168.202.765	10/09/2024
10	Tổ 12, Khu TĐC Điện Biên Phủ	Hòa Khê	4	314	108,6	18.250.000.000	168.047.882	10/09/2024
11	Tổ 12, Khu TĐC Điện Biên Phủ	Hòa Khê	4	315	108,7	18.250.000.000	167.893.284	10/09/2024
12	Lô 6 D1.4 Khu TĐC Đông Hải, P Hòa Hải, Ngũ Hành Sơn, ĐN	Hòa Hải	132	3	997,7	41.803.630.000	41.900.000	01/10/2024
13	Khu phức hợp đô thị, thương mại dịch vụ cao tầng (Harbour Ville)	Nại Hiên Đông	5	28	756,0	15.500.000.000	20.502.646	24/05/2024

\* Thông tin về chuyển nhượng căn hộ du lịch:

Theo Công văn số 3828/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng, các dự án có Hợp đồng chuyển nhượng căn hộ như sau:

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí xây dựng	Giấy phép xây dựng	
				Số GPXD/VB thẩm định	Ngày/tháng/năm
1	Căn hộ + khách sạn (Vinpearl)	Cty TNHH Vincom Retail Miền Nam	An Hải Bắc	2021	10/10/2016
2	Khu Căn hộ-Khối	Cty TNHH Khu DL	Trường Sa, Hòa Hải	784	25/04/2016

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí xây dựng	Giấy phép xây dựng	
				Số GPXD/VB thẩm định	Ngày/tháng/năm
	nhà B (Ocean Suites)	Biển VinaCapital ĐN			
3	Tháp 1, Căn hộ du lịch (không hình thành đơn vị ở) (Solei Ánh Dương)	Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	lô đất A6 góc đường Phạm Văn Đồng đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà	393	20/09/2019
4	02 tầng hầm và Khối Chung cư D (882 căn hộ) (Solei Ánh Dương)	Cty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	Lô A6, góc đường Phạm Văn Đồng và Võ Nguyên Giáp, Sơn Trà	1225	30/05/2017
5	Khu phức hợp thương mại, khách sạn và căn hộ du lịch - Nobu Danang	Công ty Cổ phần Bất động sản Circle Point	Tại thửa đất số 457, tờ bản đồ số 36, Lô A2, Khu đất A3.2 góc đường Võ Nguyên Giáp - Võ Văn Kiệt, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	24	04/10/2024
6	Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ lưu trú (Sundora)	Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Hoàng Nguyên	Lô A1-6 (thửa đất số 115, tờ bản đồ số 25), dự án Ven sông Hàn, phía Đông giáp đường Như Nguyệt, phía Bắc giáp đường Đức Lợi 3, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	428	11/04/2025
7	Căn hộ Khách sạn Katsutoshi Grand House (Centre Point Hotel & Residence)	Công ty CP Hải Vân Thành Đạt	TĐS 46, TBĐ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, Hải Châu	2157	24/10/2017
8	Căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp Ariyana	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Thiên Thai	107 Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn		
9	Dự án Hòa Bình Green	Công ty TNHH Hòa Bình	Đường Lê Văn Duyệt, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà		

Qua quá trình thu thập, tổng hợp thông tin về hợp đồng chuyển nhượng căn hộ du lịch từ các dự án nêu trên, danh sách thông tin về chuyển nhượng căn hộ du lịch phát sinh trong khoảng thời gian từ (5/7/2023 đến 3/7/2024) cụ thể như sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Căn hộ	Diện tích	Giá chuyển nhượng chưa VAT và KPBT (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng chưa VAT và KPBT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thời điểm chuyển nhượng	Thời hạn hoạt động của dự án	Thời gian hoạt động còn lại của dự án	Giá UBND theo QĐ 59/2024 (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	Khoảng cách tới TSDG (km)
1	Tổ hợp khách sạn TTTM Riverview Complex Đà Nẵng	Số 341 Trần Hưng Đạo, phường An Hải	VRC-34-06	49,46	2.090.909.091	42.274.749	01/07/2025	09/03/2057	31,69	66.080	3,5
2	Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	Số 02, đường Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	SLD-10-02	95,93	7.849.786.501	81.828.276	09/08/2023	13/10/2067	44,18	88.920	3,4
3	Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	Số 02, đường Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	SLD-10-01	29,00	2.635.639.242	90.884.112	22/08/2024	13/10/2067	43,14	88.920	3,4
4	Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	Số 02, đường Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	SLD-10-20	58,78	5.207.494.639	88.592.968	10/01/2025	13/10/2067	42,76	88.920	3,4
5	Ariyana Đà Nẵng	107 đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ	NOST 1803	43,88	1.956.030.905	44.576.821	14/01/2025	18/12/2056	31,93	49.850	2,0
6	Sundora Tower	Lô A1-6, Dự án ven sông Hàn, phường Hải Châu	SDR21.11	31,34	2.371.184.400	75.660.000	01/07/2025	27/08/2057	32,16	57.270	4,7
7	Ocean Suites	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải	B3a01	99,50	3.784.198.812	38.032.149	12/01/2024	18/12/2056	32,93	25.200	9,0
8	Centre Point Hotel &	Thửa 46 tờ 18, số	710	73,50	4.343.181.818	59.090.909	20/05/2024	01/09/2064	40,28	48.760	4,2

STT	Dự án	Địa chỉ	Căn hộ	Diện tích	Giá chuyển nhượng chưa VAT và KPBT (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng chưa VAT và KPBT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thời điểm chuyển nhượng	Thời hạn hoạt động của dự án	Thời gian hoạt động còn lại của dự án	Giá UBND theo QĐ 59/2024 (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	Khoảng cách tới TSDG (km)
	Residence	02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu									
9	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	1606	47,50	2.892.215.583	60.888.749	15/04/2025	01/09/2064	39,38	48.760	4,2
10	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	1705	95,00	5.835.815.463	61.429.636	18/04/2025	01/09/2064	39,37	48.760	4,2
11	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	1706	47,50	2.917.907.318	61.429.628	16/04/2025	01/09/2064	39,38	48.760	4,2
12	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	1806	47,50	2.840.043.316	59.790.386	11/04/2025	01/09/2064	39,39	48.760	4,2
13	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai,	2201	47,50	2.982.137.875	62.781.850	19/05/2025	01/09/2064	39,28	48.760	4,2

STT	Dự án	Địa chỉ	Căn hộ	Diện tích	Giá chuyển nhượng chưa VAT và KPBT (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng chưa VAT và KPBT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thời điểm chuyển nhượng	Thời hạn hoạt động của dự án	Thời gian hoạt động còn lại của dự án	Giá UBND theo QB 59/2024 (1.000 đồng/m <sup>2</sup> )	Khoảng cách tới TSDG (km)
		phường Thạch Thang, quận Hải Châu									
14	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	2203	109,00	4.545.454.545	41.701.418	20/09/2024	01/09/2064	39,95	48.760	4,2
15	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	2206	47,50	2.982.137.875	62.781.850	22/04/2025	01/09/2064	39,36	48.760	4,2
16	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	2207	47,50	2.894.317.500	60.933.000	12/07/2024	01/09/2064	40,14	48.760	4,2

\* Thông tin về giá thuê mặt bằng:

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê (sàn thương mại, văn phòng)	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê theo HĐ (đã bao gồm thuế, phí)	Giá cho thuê 1 tháng ( Chưa bao gồm thuế, phí)	Đơn giá chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Mức độ biến động giá	Khoảng cách tới tài sản định giá (km)
1	153 Đồng Đa, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	60	2A	01/04/2021 - 31/03/2025	11.000.000	10.000.000	166.667	Không thay đổi	4,3
2	153 Đồng Đa, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	60	3B	15/12/2024 - 14/06/2025	6.600.000	6.000.000	100.000	Không thay đổi	4,3
3	Thư Dung Plaza, số 87 Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	60	Tầng 2	01/07/2024 - 30/06/2034	5.000.000	4.545.455	75.758	Không thay đổi	2,8
4	Tòa nhà Thu Dung Plaza số 87 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	50	Tầng 1	15/03/2024 - 14/03/2028	41.250.000	37.500.000	750.000	Sau mỗi 2 năm tăng 10%	2,8
5	Tòa nhà Thu Dung Plaza số 87 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	309	Tầng 3	28/03/2023 - 27/03/2028	25.000.000	22.727.273	73.551		2,8
6	Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	30	Tầng 4	01/07/2023 - 30/06/2026		10.000.000	333.333		2,8
7	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	75	Tầng 5	10/01/2024 - 10/01/2026		12.000.000	160.000	Năm 2 tăng 10% năm 1	1,9
8	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	75	Tầng 4	15/04/2024 - 14/04/2026	9.000.000	8.181.818	109.091	Năm 2 tăng 11% năm 1	1,9

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê (sàn thương mại, văn phòng)	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê theo HĐ (đã bao gồm thuế, phí)	Giá cho thuê 1 tháng ( Chưa bao gồm thuế, phí)	Đơn giá chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Mức độ biến động giá	Khoảng cách tới tài sản định giá (km)
9	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	225	Tầng 1,2,9	01/01/2025 31/12/2025	20.000.000	18.181.818	80.808	1,9	1,9
10	Tòa nhà Phương Đông, IN Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	85	Tầng 2	10/09/2024 09/09/2026	14.000.000	12.727.273	149.733	Tăng 5% so với kì trước	2,1
11	Tòa nhà Phương Đông, IN Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	70	Tầng 4	01/10/2024 31/9/2026	12.870.000	11.700.000	167.143	Tăng 5% so với kì trước	2,1
12	Tòa nhà Phương Đông, IN Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	60	Tầng 1	20/03/2022 19/02/2028		33.000.000	550.000	Tăng 10% mỗi 2 năm	2,1
13	62 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	750	Nhà 3 tầng	03/09/2022 02/09/2025		110.000.000	146.667	Từ năm 1-3 giữ nguyên. Năm 4-5: (khoảng 22,7%)	4,1
14	Tòa chung cư FPT Plaza 1, Lô B5-02, KĐT Công nghệ FPT Đà Nẵng, đường Võ Chí Công, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	1202,3	Tầng 1+2	01/10/2022 31/9/2027			100.000	Cố định 2 năm đầu tiên, năm tiếp theo điều chỉnh k quá 10%	7,0
15	38 Nại Nam, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	412,1	Tầng 1	01/01/2025 31/12/2027		27.000.000	65.518	Năm 2 30.000.000, năm 3: 33.000.000	1,1
16	Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	45,5	1	01/04/2021 31/03/2026			366.000	2 năm đầu giữ nguyên. Sau 2 năm	3,8

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê (sàn thương mại, văn phòng)	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê theo HĐ (đã bao gồm thuế, phí)	Giá cho thuê 1 tháng ( Chưa bao gồm thuế, phí)	Đơn giá chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Mức độ biến động giá	Khoảng cách tới tài sản định giá (km)
		phòng							điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 10%	
17	Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	45,5	1	01/08/2017 31/07/2025			386.000	2 năm đầu giữ nguyên. Sau 2 năm điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 10%	3,8
18	Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	70	10	15/11/2022 14/11/2024			239.000	2 năm đầu giữ nguyên. Sau 2 năm điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 10%	3,8
19	359 Trưng Nữ Vương	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	40	1	06/01/2020 03/03/2025		22.000.000	550.000	Sau 2 năm tăng 10%	2,4
20	37 Lý Tự Trọng, phường Thạch Thang	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	144,1	1+2	01/12/2020 30/11/2025		80.608.500	559.393	10% 1 năm	4,4
21	109 Hải Phòng, phường Thạch Thang	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	80	1	20/04/2021 20/05/2027		54.450.000	680.625	Sau mỗi 2 năm tăng 10%	3,8
22	212 Quang Trung, phường Thanh Bình	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	37	1	10/12/2021 09/12/2027		24.200.000	654.054	Sau 3 năm tăng 10%	4,2
23	120-122 Đống Đa,	Cho thuê sàn	140	1+2	10/04/2021 09/04/2027		49.500.000	353.571	Sau 3 năm	4,5

SIT	Địa chỉ tài sản cho thuê (sàn thương mại, văn phòng)	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê theo HĐ (đã bao gồm thuế, phí)	Giá cho thuê 1 tháng ( Chưa bao gồm thuế, phí)	Đơn giá chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Mức độ biến động giá	Khoảng cách tới tài sản định giá (km)
	phường Thuận Phước	thương mại, dịch vụ, văn phòng							tăng 10%	
24	Số 484-486, đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng		Tầng 6	13/02/2025	12/08/2025		289.850		1,6
25	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	120	Tầng 3	15/10/2022	14/10/2026	26.400.000	200.000	Không thay đổi	2,92
26	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	130	Tầng 4	11/03/2025	10/09/2026	31.305.170	218.917	2 năm đầu giữ nguyên. 3 năm tiếp theo điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 10%	2,92
27	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	76	Tầng 5	23/07/2024	22/10/2025	5.500.000	65.789	Không thay đổi	2,92
28	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	85	Tầng 5	16/09/2024	15/06/2026	11.000.000	117.647	Không thay đổi	2,92
29	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	215	Tầng 4	22/03/2024	21/03/2026	47.300.000	200.000	Tăng 10% so với năm trước	2,92
30	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	50	Tầng 3	06/09/2024	05/09/2026	11.500.000	209.091	Không thay đổi	2,92





STT	Địa chỉ tài sản cho thuê (sàn thương mại, văn phòng)	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê theo HĐ (đã bao gồm thuế, phí)	Giá cho thuê 1 tháng (Chưa bao gồm thuế, phí)	Đơn giá chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Mức độ biến động giá	Khoảng cách tới tài sản định giá (km)
38	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	130	Tầng 1	01/07/2023 - 31/05/2026	65.000.000	59.090.909	454.545	Kỳ cuối tăng 6,5% so với kỳ đầu	2,92
39	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	104	Tầng 3	01/07/2022 - 30/06/2027	23.100.000	21.000.000	201.923	Mỗi 2 năm tăng giá 10%	2,92
40	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	132	Tầng 4	11/05/2024 - 31/12/2026	29.700.000	27.000.000	204.545	Điều chỉnh tăng không quá 10%	2,92
41	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	150	Tầng 1	15/03/2025 - 14/03/2026	60.990.000	55.445.455	369.636	Năm 3 tăng 7% so với năm 1 và 2, năm 4 giữ nguyên so với năm 3	2,92
42	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	Cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng	254	Tầng 5	27/06/2022 - 11/07/2027	61.468.000	55.880.000	220.000	Mỗi 2 năm tăng giá 10%	2,92
	<b>Bình quân</b>							<b>264.299</b>		

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

Căn cứ Khoản 5, khoản 6, điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội, các phương pháp định giá đất được quy định cụ thể như sau:

### **- Phương pháp so sánh**

Định nghĩa: “*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.*”

Điều kiện áp dụng: “*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*”.

TSDG là dự án tổ hợp Công trình tổ hợp căn hộ du lịch, khách sạn, thương mại dịch vụ, văn phòng,... Qua điều tra, khảo sát, cho thấy trong khoảng 24 tháng tính đến thời điểm xác định giá đất, 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 đều là các thửa đất riêng lẻ, không có quy mô, tính chất... tương đương với TSDG. Do đó không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để định giá.

### **- Phương pháp thu nhập**

Định nghĩa: “*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 liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.*”

Điều kiện áp dụng: “*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*”.

TSDG chưa phát sinh doanh thu và chi phí tính đến thời điểm định giá. Do đó TSDG không thuộc trường hợp được áp dụng phương pháp thu nhập.

### **- Phương pháp thặng dư**

Định nghĩa: “*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;”.*

Điều kiện áp dụng: “ *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”.*

Trên cơ sở các tài liệu được cung cấp kết hợp khảo sát thực tế.

Tài sản định giá thuộc dự án đã có quy hoạch xây dựng chi tiết nên ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển. Nên có thể áp dụng phương pháp thặng dư.

\* Lựa chọn phương pháp: Từ những cơ sở phân tích nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy tài sản định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án. Do đó TPV sử dụng phương pháp thặng dư là phương pháp định giá.

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

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; theo đó, dự án được định hướng phát triển thành trung tâm kinh tế ban đêm và dịch vụ du lịch cao cấp, với loại hình cơ sở lưu trú du lịch đạt tiêu chuẩn cao cấp, hạng sang, siêu sang, gắn với các hoạt động giải trí biển và giải trí ban đêm, ưu tiên thu hút các thương hiệu quốc tế.

Trên cơ sở mục tiêu đầu tư nêu trên, doanh thu của dự án được xác định từ các hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ và kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch cao cấp, bao gồm: bán căn hộ du lịch, cho thuê căn hộ du lịch và cho thuê phòng khách sạn tiêu chuẩn 5 sao.

Căn cứ Dự thảo chứng thư định giá đất kèm Báo cáo thuyết minh phương án giá đất ngày 24/3/2026;

Căn cứ Dự thảo chứng thư định giá đất kèm Báo cáo thuyết minh phương án giá đất ngày 14/4/2026;

Đồng thời, căn cứ các văn bản của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng, gồm: Văn bản số 96/HĐTĐGD ngày 08/4/2026; Văn bản số 105/HĐTĐGD ngày 14/4/2026 và Văn bản số 108/HĐTĐGD ngày 14/4/2026 về việc thông báo kết luận họp Hội đồng thẩm định giá đất;

Đơn vị tư vấn tiến hành xây dựng và tính toán phương án xác định giá đất theo loại hình bán căn hộ lưu trú, căn hộ du lịch (tỷ lệ 100% bán căn hộ) như sau:

## 9.1. Xác định giá trị Quyền sử dụng đất công trình dịch vụ thương mại (Lô A3, A6, A7, A8)

### 9.1.1. Ước tính doanh thu phát triển của khu đất

Căn cứ vào mục tiêu đầu tư và đặc điểm sử dụng đất của từng khu chức năng, doanh thu phát triển của dự án được đề xuất xác định từ các nguồn chính sau:

- Doanh thu từ công trình dịch vụ thương mại cao tầng, cho thuê sàn thương mại dưới công trình khán đài tại lô đất A3.

- Doanh thu từ cho thuê sàn thương mại khu nhà liên kế tại lô đất A6, A7, A8.

- Doanh thu từ cho thuê sân sân khấu tổ chức sự kiện.

- Doanh thu từ hoạt động bãi gửi xe tầng hầm tại khu đất A3, A6, A7 và A8.

### A. Doanh thu đến từ công trình dịch vụ thương mại cao tầng

Căn cứ Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng (trang 12):

“*Lô đất A3:*

- *Từ tầng 1 – tầng 5: Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và các dịch vụ khác theo quy định.*

- *Từ tầng 6 – tầng 46: Khuyến khích các loại hình thương mại, dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển du lịch thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 19/10/2022 của UBND thành phố); hình thành cơ sở lưu trú du lịch cao cấp, hạng sang, siêu sang, thiết kế sáng tạo gắn với giải trí về đêm.”*

Do vậy, lô đất công trình dịch vụ thương mại cao tầng có doanh thu từ hoạt động cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng (tầng 1 – tầng 5) và doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ du lịch (tầng 6- tầng 46).

### 1. Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ du lịch

#### a. Ước tính đơn giá bán căn hộ du lịch

#### \* Lựa chọn tài sản so sánh:

Căn cứ điểm khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ:

3. *Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:*

a) *Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.*

*Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; 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;*

b) *Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;*

c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Qua quá trình tổng hợp và phân tích thông tin, đơn vị tư vấn nhận thấy trên địa bàn thành phố hiện có 03 nhóm công trình có căn hộ du lịch, gồm có:

- Công trình có mặt tiền hướng thành phố.
- Công trình có mặt tiền hướng sông.
- Công trình có mặt tiền hướng biển.

Do vậy, nhằm bảo đảm tính khách quan trong công tác so sánh, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn ba căn hộ du lịch đại diện của từng nhóm công trình có khoảng cách gần nhất đến khu đất cần định giá để làm tài sản so sánh. Trong đó, các công trình đại diện như sau:

- TSSS1: Centre Point Hotel & Residence: Có vị trí tại số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, có khoảng cách gần nhất trong nhóm công trình có mặt tiền hướng thành phố. Tại dự án có 09 hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng từ 41.701.418 đồng/m<sup>2</sup> đến 62.781.850 đồng/m<sup>2</sup>, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn tài sản có thời điểm chuyển nhượng (19/05/2025) gần thời điểm định giá nhất, là căn hộ 2201, diện tích 47,5 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 3.280.351.662 đồng (đã bao gồm VAT, chưa bao gồm KPBT) tương ứng đơn giá chuyển nhượng là  $3.280.351.662/1,1/47,5 = 62.781.850$  đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT và KPBT). Thời hạn hoạt động của dự án tới 01/09/2064, do vậy thời hạn sử dụng còn lại là 39,28 năm.

- TSSS2: Ariyana Đà Nẵng: Có vị trí tại 107 đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, có khoảng cách gần nhất trong nhóm công trình có mặt tiền hướng biển. Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản là căn hộ NOST 1803, diện tích là 43,88 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 2.151.633.996 đồng (đã bao gồm VAT) tương ứng đơn giá chuyển nhượng là  $2.151.633.996/1,1/43,88 = 44.576.821$  đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT). Thời hạn hoạt động của dự án tới 18/12/2056, do vậy thời hạn sử dụng còn lại là 31,93 năm.

- TSSS3: Tổ hợp khách sạn TTTM Riverview Complex Đà Nẵng: Có vị trí tại 341 Đường Trần Hưng Đạo, An Hải Trung, có khoảng cách gần nhất trong nhóm công trình có mặt tiền hướng sông. Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản là căn hộ VRC-34-06, diện tích là 49,46 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng (đã bao gồm VAT) tương ứng đơn giá chuyển nhượng là  $2.300.000.000/1,1/49,46 = 42.274.749$  đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT). Thời hạn hoạt động của dự án tới 09/03/2057, do vậy thời hạn sử dụng còn lại là 31,69 năm.

Các TSSS đều bàn giao căn hộ hoàn thiện đầy đủ trang thiết bị, nội thất cao cấp.

Căn cứ theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng: “Chi phí xây dựng bao gồm chi phí phần ngầm công trình (hầm thi công theo biện pháp đào mở),

*kết cấu phần thân, phần kiến trúc, hoàn thiện (trát, sơn, ốp lát), hệ thống kỹ thuật (điện, nước, thông gió, báo cháy, chữa cháy). Suất vốn đầu tư chưa bao gồm chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình và các yêu cầu về hoàn thiện theo đặc điểm riêng của công trình, dự án."*

Như vậy Suất vốn đầu tư công trình chưa bao gồm chi phí hoàn thiện nội thất. Do đó đơn vị tư vấn đề xuất loại trừ chi phí đầu tư trang thiết bị, nội thất căn hộ của các TSSS để làm tham chiếu tính toán giá bán cho TSDG.

Tham khảo theo phương án đã được Hội đồng thông qua, đơn giá thi công, hoàn thiện trang thiết bị nội thất của căn hộ khoảng 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (theo số liệu thu thập từ Thông báo số 35/TB-DNF ngày 10/3/2016 của Công ty CP lương thực Đà Nẵng đối với căn hộ Fhome). Thời điểm xác định giá đất của dự án là 4/7/2025 (quý II năm 2025), do vậy đơn vị tư vấn đề xuất đơn giá thi công, hoàn thiện trang thiết bị nội thất của căn hộ tại thời điểm quý II năm 2025 = 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup> x (chỉ số giá xây dựng quý II năm 2025 so với năm 2016).

Chỉ số giá xây dựng Công trình nhà ở quý II năm 2025 (năm gốc 2020 = 100%) là: 115,91%.

Chỉ số giá xây dựng Công trình nhà ở năm 2020 (năm gốc 2016 = 100%) là: 105,25%.

=> Chỉ số giá Công trình nhà ở quý II năm 2025 so với năm 2016 = 115,91% x 105,25% = 122,00%.

=> Đơn giá thi công, hoàn thiện trang thiết bị nội thất mới hoàn toàn của căn hộ tại thời điểm quý II năm 2025 = 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup> x 122,00% = 7.319.717 đồng/m<sup>2</sup>.

Qua thu thập, đánh giá thông tin, đơn vị tư vấn nhận thấy:

- TSSS1: Là căn hộ bàn giao nội thất mới hoàn toàn, do đó tỷ lệ chất lượng còn lại của nội thất là 100%, tương ứng đơn giá hoàn thiện nội thất là 7.319.717 đồng/m<sup>2</sup>. Đơn giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT và chi phí hoàn thiện nội thất là 62.781.850 - 7.319.717 = 55.462.133 (đồng/m<sup>2</sup>)

- TSSS2: Là căn hộ bàn giao nội thất mới hoàn toàn, do đó tỷ lệ chất lượng còn lại của nội thất là 100%, tương ứng đơn giá hoàn thiện nội thất là 7.319.717 đồng/m<sup>2</sup>. Đơn giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT và chi phí hoàn thiện nội thất là 44.576.821 - 7.319.717 = 37.257.104 (đồng/m<sup>2</sup>)

- TSSS3: Là căn hộ chuyển nhượng lại, đã bàn giao, đưa vào sử dụng từ 30/07/2018, do vậy thời hạn đã sử dụng căn hộ là 6,9 năm. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013: Không có danh mục tài sản cố định là nội thất căn hộ, do vậy đơn vị tư vấn đề xuất thuộc nhóm tài sản các loại tài sản cố định hữu hình khác chưa quy định trong các nhóm trên, có thời gian trích khấu hao tối đa 25 năm. Vì tài sản là nội thất cao cấp trong căn hộ nên đơn vị tư vấn đề xuất thời gian trích khấu hao tối đa là 25 năm. Như vậy, tỷ lệ chất lượng còn lại của hạng mục nội thất được tính theo phương pháp đường thẳng là  $(25-6,9)/25 = 72\%$ , tương ứng đơn giá hoàn thiện nội thất là

$7.319.717 \times 72\% = 5.270.196$  đồng/m<sup>2</sup>. Đơn giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT và chi phí hoàn thiện nội thất là  $42.274.749 - 5.270.196 = 37.004.553$  (đồng/m<sup>2</sup>)

Thông tin chi tiết về các tài sản so sánh được trình bày cụ thể như sau:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Địa chỉ	Centre Point Hotel & Residence	Ariyana Đà Nẵng	Tổ hợp khách sạn TTTM Riverview Complex Đà Nẵng
2	Nguồn tin	HĐCN	HĐCN	HĐCN
3	Thời điểm	19/05/2025	14/01/2025	01/07/2025
4	Mục đích sử dụng	Căn hộ du lịch	Căn hộ du lịch	Căn hộ du lịch
5	Vị trí, địa điểm	- Tài sản có vị trí tại số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu - Cách tài sản định giá khoảng 4,2km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Thị Minh Khai- Đoạn từ Lý Tự Trọng đến Quang Trung: 48.760.000 đồng/m <sup>2</sup>	- Tài sản có vị trí tại 107 đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ - Cách tài sản định giá khoảng 2 km. - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Võ Nguyên Giáp - Đoạn từ Hồ Xuân Hương đến Minh Mạng: 49.850.000 đồng/m <sup>2</sup>	- Tài sản có vị trí tại 341 Đường Trần Hưng Đạo, An Hải Trung - Cách tài sản định giá khoảng 3,5km. - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Trần Hưng Đạo - Đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng: 66.080.000 đồng/m <sup>2</sup>
6	Diện tích phòng (m <sup>2</sup> )	47,5	43,88	49,46
7	Trang thiết bị, nội thất	Phòng được trang bị nội thất cao cấp, đầy đủ trang thiết bị đạt tiêu chuẩn cao cấp	Phòng được trang bị nội thất cao cấp, đầy đủ trang thiết bị đạt tiêu chuẩn cao cấp	Phòng được trang bị nội thất cao cấp, đầy đủ trang thiết bị đạt tiêu chuẩn cao cấp
8	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
10	Thời hạn còn lại của dự án (năm)	39,28	31,93	31,69
11	Yếu tố khác (hướng mặt tiền)	Tài sản là công trình có không có mặt tiền hướng sông Hàn, tuy nhiên các phòng có view sông Hàn, view biển	Tài sản là công trình có mặt tiền hướng biển, lợi thế vượt trội, thu hút khách hàng phân khúc cao cấp có nhu cầu nghỉ dưỡng	Tài sản là công trình có mặt tiền hướng sông Hàn
12	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	2.982.137.875	1.956.030.905	2.090.909.091
13	Đơn giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT, đã bao gồm chi phí hoàn thiện nội thất (đồng/m <sup>2</sup> )	62.781.850	44.576.821	42.274.749
14	Tỷ lệ chất lượng còn lại ước tính của phần hoàn thiện căn hộ(%)	100%	100%	72%
15	Đơn giá hoàn thiện nội	7.319.717	7.319.717	5.270.196

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	thất			
16	Đơn giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT và chi phí hoàn thiện nội thất (đồng/m <sup>2</sup> )	55.462.133	37.257.104	37.004.553

**\* Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá**

Trên cơ sở các thông tin thu thập, phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố tương đồng và khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá được thực hiện theo quy định tại Khoản 6, Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

*“6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:*

*a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;*

*b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;*

*c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh”.*

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm:**

Căn cứ theo Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: *“Thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.”*

TSDG : thuộc khu đất thương mại dịch vụ của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Chương Dương - Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn: 29.690.000 đồng/m<sup>2</sup>. Lấy yếu tố vị trí của TSDG làm chuẩn, tỷ lệ 100%, điều chỉnh giá của TSSS như sau:

+ TSSS3: Tài sản có vị trí tại 341 Đường Trần Hưng Đạo, An Hải Trung. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Trần Hưng Đạo - Đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng: 66.080.000 đồng/m<sup>2</sup>. Có tỷ lệ chênh lệch giá đất tính theo bảng giá đất so với TSDG lớn nhất trong các tài sản so sánh, mức chênh lệch là 223%. Tuy nhiên, căn cứ theo Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: *“Riêng đối với việc điều chỉnh yếu tố khác biệt về giá cho thuê mặt bằng thì tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 60%.”*

Theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất TSSS3 có tỷ lệ là 160% so với mức chuẩn 100% của TSDG.

TSSS1: Tài sản có vị trí tại số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Thị Minh Khai- Đoạn từ Lý Tự Trọng đến Quang Trung: 48.760.000 đồng/m<sup>2</sup>, tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 100% + (48.760.000 - 29.690.000)\*(160%-100%)/(66.080.000 -29.690.000) = 132%.

TSSS2: Tài sản có vị trí tại 107 đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Võ Nguyên Giáp - Đoạn từ Hồ Xuân Hương đến Minh Mạng: 49.850.000 đồng/m<sup>2</sup>, tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 100% + (49.850.000 -29.690.000)\*(160%-100%)/(66.080.000 -29.690.000) = 133%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện cấp thoát nước, cấp điện:**

+ TSDG thuộc khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước hoàn chỉnh, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1, TSSS 2 và TSSS 3 đều thuộc khu vực có điều kiện cấp điện, cấp thoát nước tương đương, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hiện trạng môi trường, an ninh:**

TSDG thuộc khu vực có điều kiện môi trường và an ninh tốt, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1, TSSS 2 và TSSS 3 đều có điều kiện môi trường và an ninh tương đương TSDG, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về thời hạn còn lại của dự án (năm):**

TSDG có thời hạn 50năm, tương ứng tỷ lệ 100%.

+ TSSS1 có thời điểm chuyển nhượng là 19/05/2025, thời hạn hoạt động của dự án đến 01/09/2064, tương ứng với thời hạn còn lại là 39,28 năm. Tỷ lệ điều chỉnh là  $39,28/50 \times 100\% = 79\%$ .

+ TSSS2 có thời điểm chuyển nhượng là 14/01/2025, thời hạn hoạt động của dự án đến 18/12/2056, tương ứng với thời hạn còn lại là 31,93năm. Tỷ lệ điều chỉnh là  $31,93/50 \times 100\% = 64\%$ .

+ TSSS3 có thời điểm chuyển nhượng là 01/07/2025, thời hạn hoạt động của dự án đến 09/03/2057, tương ứng với thời hạn còn lại là 31,69năm. Tỷ lệ điều chỉnh là  $31,69/50 \times 100\% = 63\%$ .

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt khác (Hướng mặt tiền):**

TSDG: Là công trình có mặt tiền hướng sông Hàn, lợi thế cảnh quan được khai thác trực tiếp và đồng đều cho toàn bộ công trình. Do đó, được xác định làm cơ sở so sánh với tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: Là công trình không có mặt tiền hướng sông Hàn, tuy nhiên một số phòng có tầm nhìn ra sông Hàn và biển. Lợi thế cảnh quan chỉ mang tính cục bộ, không đồng đều giữa các căn hộ, dẫn đến hiệu quả khai thác kinh doanh thấp hơn so với TSDG. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 99%.

+ TSSS2: Là công trình có mặt tiền hướng biển, được đánh giá có lợi thế vượt trội so với công trình hướng sông. Cảnh quan biển mang tính mở, giá trị thẩm mỹ cao và

phù hợp với nhu cầu nghỉ dưỡng đặc trưng của khách du lịch, đặc biệt là khách quốc tế và phân khúc cao cấp, từ đó nâng cao khả năng khai thác kinh doanh và giá trị tài sản. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 115%.

+ TSSS3: Là công trình có mặt tiền hướng sông Hàn, có đặc điểm tương đồng với TSDG về khả năng khai thác cảnh quan và hiệu quả kinh doanh. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**\* Ước tính giá tài sản cần định giá**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá chuyên nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)		55.462.133	37.257.104	37.004.553
1	Vị trí, địa điểm	Tài sản thuộc khu đất thương mại dịch vụ của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Chương Dương - Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn: 29.690.000 đồng/m <sup>2</sup>	- Tài sản có vị trí tại số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu - Cách tài sản định giá khoảng 4,2km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Thị Minh Khai-Đoạn từ Lý Tự Trọng đến Quang Trung: 48.760.000 đồng/m <sup>2</sup>	- Tài sản có vị trí tại 107 đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ - Cách tài sản định giá khoảng 2 km. - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Võ Nguyên Giáp - Đoạn từ Hồ Xuân Hương đến Minh Mạng: 49.850.000 đồng/m <sup>2</sup>	- Tài sản có vị trí tại 341 Đường Trần Hưng Đạo, An Hải Trung - Cách tài sản định giá khoảng 3,5km. - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Trần Hưng Đạo - Đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng: 66.080.000 đồng/m <sup>2</sup>
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	132%	133%	160%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-24,24%	-24,81%	-37,50%
	Mức điều chỉnh		-13.444.021	-9.243.488	-13.876.707
2	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
4	Thời hạn còn lại của dự án (năm)	50,00	39,28	31,93	31,69
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	79%	64%	63%
	Tỷ lệ điều chỉnh		26,58%	56,25%	58,73%
	Mức điều chỉnh		14.741.835	20.957.121	21.732.774
5	Yếu tố khác (hướng mặt tiền)	Tài sản là công trình có mặt tiền hướng sông Hàn	Tài sản là công trình có không có mặt tiền hướng sông Hàn, tuy nhiên các phòng có view sông Hàn, view biển	Tài sản là công trình có mặt tiền hướng biển, lợi thế vượt trội, thu hút khách hàng phân khúc cao cấp có nhu cầu nghỉ dưỡng	Tài sản là công trình có mặt tiền hướng sông Hàn
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	99%	115%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	-13,04%	0,00%
	Mức điều chỉnh		560.168	-4.858.326	0
B	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (không bao gồm thuế và ăn sáng)	48.764.382	57.320.115	44.112.412	44.860.620
	Làm tròn	48.765.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		14,93%	-10,55%	-8,70%

=> Đơn giá chuyển nhượng căn hộ với thời hạn sử dụng 50 năm sau khi phân tích và điều chỉnh theo các yếu tố khác biệt so với tài sản so sánh, được xác định là **48.765.000 đồng/m<sup>2</sup>**. Đơn giá bán căn hộ du lịch các năm phát sinh doanh thu được điều chỉnh theo thời hạn sử dụng còn lại của căn hộ.

#### **b. Doanh thu ước tính từ chuyển nhượng căn hộ du lịch**

##### **\* Diện tích xây dựng công trình**

Căn cứ Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng (trang 18): diện tích đất xây dựng công trình khách sạn là 5.659m<sup>2</sup>.

##### **\* Diện tích xây dựng phần công năng căn hộ**

Căn cứ thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng của Lô đất A3:

- Từ tầng 1 ÷ 5: Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và các dịch vụ khác theo quy định.

- Từ tầng 6 ÷ 46: Khuyến khích các loại hình thương mại, dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển du lịch thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến 2045; hình thành cơ sở lưu trú du lịch cao cấp, hạng sang, siêu sang, thiết kế sáng tạo gắn với giải trí về đêm.

Do đó, đơn vị tư vấn ước tính diện tích xây dựng khối công trình căn hộ du lịch tối đa từ tầng 6 ÷ 46, tương ứng là:  $5.659\text{m}^2 \times 41 \text{ tầng} = 232.019 \text{m}^2$ .

Tại thời điểm xác định giá, dự án không có hồ sơ thiết kế cơ sở. Do đó, để có cơ sở xác định tỷ lệ phân bổ diện tích theo công năng, đơn vị tư vấn tham chiếu bình quân tỷ lệ phân bổ diện tích theo công năng từ các tài sản so sánh.

Thông tin, hồ sơ và bản vẽ kiến trúc do Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cung cấp.

Căn cứ Văn bản số 561/SXD-CPXD ngày 14/7/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh dự án Katsutoshi Grand House.

Căn cứ Hồ sơ thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình Katsutoshi Grand House đã được thẩm tra ngày 27/2/2025.

Căn cứ hồ sơ thiết kế kỹ thuật và mặt bằng căn hộ điển hình công trình Tổ hợp căn hộ khách sạn condo (Ariyana beach resort & suite).

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 2402/GPXD ngày 06/12/2017 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Thiên Thai.

Căn cứ theo Giấy phép xây dựng số 433/GPXD ngày 10/3/2017 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Vincom Retail Miền Nam.

Qua điều tra thu thập thông tin, đơn vị tư vấn thu thập mặt bằng thống kê diện tích căn hộ tầng điển hình tầng 4 đến tầng 35 (diện tích thông thủy) đã được công bố trên trang web <https://vinhomesvincom.com/vinpearl-riverfront-condotel/>.

Tỷ lệ phân bổ diện tích theo công năng bình quân của 3 dự án trên là 55,50%, cụ thể như sau:

TT	Quy mô	Căn hộ	Diện tích Căn hộ (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ	Số tầng	Tổng diện tích sàn xây dựng theo GPXD (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sử dụng căn hộ (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích sàn sử dụng/Diện tích Sàn xây dựng (%)
1	Ariyana					147.114,00	74.644,02	50,70%
	Tầng 3 Tòa Bắc				64	1		
		S1	38,8	19			737,2	
		S2	41,3	1			41,3	
		C1-1	145,36	1			145,36	
		A2-1	70,1	1			70,1	
		A2	70,1	5			350,5	
	Tòa Nam							
		A2	70,1	5			350,5	
		S1	38,8	19			737,2	
		S2	41,3	1			41,3	
	Tòa Elite							
		S3	44,7	8			357,6	
		B1	87	2			174	
		C2	125	2			250	
	Tầng 4 Tòa Bắc				66	1		
		S1	38,8	19			737,2	
		S2	41,3	1			41,3	
		C1	145,36	1			145,36	
		A1	79,7	1			79,7	
	A2	70,1	6			420,6		

TT	Quy mô	Căn hộ	Diện tích Căn hộ (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ	Số tầng	Tổng diện tích sàn xây dựng theo GPXD (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sử dụng căn hộ (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích sàn sử dụng/Diện tích Sàn xây dựng (%)
	<b>Tòa Nam</b>							
		A1	79,7	1			79,7	
		A2	70,1	5			350,5	
		S1	38,8	19			737,2	
		S2	41,3	1			41,3	
	<b>Tòa Elite</b>							
		S3	44,7	8			357,6	
		B1	87	2			174	
		C2	125	2			250	
	<b>Tầng 5 Tòa Bắc</b>			<b>66</b>	<b>1</b>			
		S1	38,8	19			737,2	
		S2	41,3	1			41,3	
		C1	145,36	1			145,36	
		A1	79,7	1			79,7	
		A2	70,1	6			420,6	
	<b>Tòa Nam</b>							
		A1	79,7	1			79,7	
		A2	70,1	5			350,5	
		S1	38,8	19			737,2	
		S2	41,3	1			41,3	
	<b>Tòa Elite</b>							
		S3	44,7	8			357,6	
		B1	87	2			174	
		C2	125	2			250	
	<b>Tầng 6 Tòa Bắc</b>			<b>66</b>	<b>1</b>			
		S1	38,8	19			737,2	
		S2	41,3	1			41,3	
		C1	145,36	1			145,36	
		A1	79,7	1			79,7	
		A2	70,1	6			420,6	
	<b>Tòa Nam</b>							
		A1	79,7	1			79,7	
		A2	70,1	5			350,5	
		S1	38,8	19			737,2	
		S2	41,3	1			41,3	
	<b>Tòa Elite</b>							
		S3	44,7	8			357,6	
		B1	87	2			174	
		C2	125	2			250	
	<b>Tầng 7 Tòa Bắc</b>			<b>66</b>	<b>1</b>			
		S1	38,8	19			737,2	
		S2	41,3	1			41,3	
		C1	145,36	1			145,36	
		A1	79,7	1			79,7	
		A2	70,1	6			420,6	
	<b>Tòa Nam</b>							
		A1	79,7	1			79,7	
		A2	70,1	5			350,5	
		S1	38,8	19			737,2	
		S2	41,3	1			41,3	
	<b>Tòa Elite</b>							
		S3	44,7	8			357,6	
		B1	87	2			174	
		C2	125	2			250	
	<b>Tầng 8 Tòa Bắc</b>			<b>66</b>	<b>1</b>			
		S1	38,8	19			737	
		S2	41,3	1			41	
		C1	145,36	1			145	

TT	Quy mô	Căn hộ	Diện tích Căn hộ (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ	Số tầng	Tổng diện tích sàn xây dựng theo GPXD (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sử dụng căn hộ (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích sàn sử dụng/Diện tích Sàn xây dựng (%)
		A1	79,7	1			80	
		A2	70,1	6			421	
	<b>Tòa Nam</b>							
		A1	79,7	1			80	
		A2	70,1	5			351	
		S1	38,8	19			737	
		S2	41,3	1			41	
	<b>Tòa Elite</b>							
		S3	44,7	8			358	
		B1	87	2			174	
		C2	125	2			250	
	<b>Tầng 9-21</b>			<b>858</b>	<b>13</b>			
	<b>Tòa Bắc</b>							
		S1	38,8	19			9.584	
		S2	41,3	1			537	
		C1	145,36	1			1.890	
		A1	79,7	1			1.036	
		A2	70,1	6			5.468	
	<b>Tòa Nam</b>							
		A1	79,7	1			1.036	
		A2	70,1	5			4.557	
		S1	38,8	19			9.584	
		S2	41,3	1			537	
	<b>Tòa Elite</b>							
		S3	44,7	8			4.649	
		B1	87	2			2.262	
		C2	125	2			3.250	
	<b>Tầng 22</b>			<b>66</b>	<b>1</b>			
	<b>Tòa Bắc</b>							
		S1	38,8	19			737	
		S2	41,3	1			41	
		C1	145,36	1			145	
		A1	79,7	1			80	
		A2	70,1	6			421	
	<b>Tòa Nam</b>							
		A1	79,7	1			80	
		A2	70,1	5			351	
		S1	38,8	19			737	
		S2	41,3	1			41	
	<b>Tòa Elite</b>							
		S3	44,7	8			358	
		B1	87	2			174	
		C2	125	2			250	
	<b>Tầng 23</b>			<b>61</b>	<b>1</b>			
	<b>Tòa Bắc</b>							
		S1	38,8	19			737	
		S2	41,3	1			41	
		C1	145,36	1			145	
		A1	79,7	1			80	
		A2	70,1	6			421	
	<b>Tòa Nam</b>							
		A1	79,7	1			80	
		A2	70,1	5			351	
		S1	38,8	19			737	
		S2	41,3	1			41	
	<b>Tòa Elite</b>							
		B2	83,5	6			501	
		C3	195,2	1			195	
	<b>Tầng 24</b>			<b>61</b>	<b>1</b>			
	<b>Tòa Bắc</b>							
		S1	38,8	19			737	
		S2	41,3	1			41	

TT	Quy mô	Căn hộ	Diện tích Căn hộ (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ	Số tầng	Tổng diện tích sàn xây dựng theo GPXD (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sử dụng căn hộ (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích sàn sử dụng/Diện tích Sàn xây dựng (%)
		C1	145,36	1			145	
		A1	79,7	1			80	
		A2	70,1	6			421	
	<b>Tòa Nam</b>							
		A1	79,7	1			80	
		A2	70,1	5			351	
		S1	38,8	19			737	
	<b>Tòa Elite</b>							
		S2	41,3	1			41	
		B3	69,3	6			416	
		C4	136,5	1			137	
2	<b>Center Point</b>					<b>18.804,7</b>	<b>11.834,0</b>	<b>62,90%</b>
	<b>Tầng 4-8</b>		<b>281</b>	<b>60</b>	<b>5</b>			
		Căn hộ 1	44	8			1.760,0	
		Căn hộ 2	63	1			315,0	
		Căn hộ 3	70	1			350,0	
		Căn hộ 4	104	2			1.040,0	
	<b>Tầng 9</b>		<b>371</b>	<b>11</b>	<b>1</b>			
		Căn hộ 1	44	6			264,0	
		Căn hộ 2	63	1			63,0	
		Căn hộ 3	70	1			70,0	
		Căn hộ 4	104	2			208,0	
		Căn hộ 7B	90	1			90,0	
	<b>Tầng 10-15</b>		<b>462</b>	<b>54</b>	<b>6</b>			
		Căn hộ 1	44	4			1.056,0	
		Căn hộ 3	104	2			1.248,0	
		Căn hộ 5	115	1			690,0	
		Căn hộ 6	109	1			654,0	
		Căn hộ 7B	90	1			540,0	
	<b>Tầng 16</b>		<b>372</b>	<b>10</b>	<b>1</b>			
		Căn hộ 1	44	6			264,0	
		Căn hộ 4	104	2			208,0	
		Căn hộ 5	115	1			115,0	
		Căn hộ 6	109	1			109,0	
	<b>Tầng 17</b>		<b>462</b>	<b>9</b>	<b>1</b>			
		Căn hộ 1	44	4			176,0	
		Căn hộ 4	104	2			208,0	
		Căn hộ 5	115	1			115,0	
		Căn hộ 6	109	1			109,0	
		Căn hộ 7B	90	1			90,0	
	<b>Tầng 18-19</b>		<b>372</b>	<b>20</b>	<b>2</b>			
		Căn hộ 1	44	6			528,0	
		Căn hộ 4	104	2			416,0	
	Căn hộ 5	115	1			230,0		
	Căn hộ 6	109	1			218,0		
<b>Tầng 20</b>		<b>568</b>	<b>8</b>	<b>1</b>				
	Căn hộ 1	44	4			176,0		
	Căn hộ 4	104	1			104,0		
	Căn hộ 5	115	1			115,0		
	Căn hộ 6	109	1			109,0		
	Căn hộ 8	196	1			196,0		
3	<b>Vinpearl</b>					<b>69.035,0</b>	<b>36.593,3</b>	<b>53,0%</b>
	<b>Tầng 4-35</b>	<b>27</b>	<b>1.143,5</b>	<b>864</b>	<b>32</b>			
		Căn hộ 1	51,15	1			1.636,8	
		Căn hộ 1A	38,06	1			1.217,9	
		Căn hộ 2	37,48	1			1.199,4	
		Căn hộ 3	50,97	1			1.631,0	
		Căn hộ 4	39,69	1			1.270,1	
		Căn hộ 5	40,08	1			1.282,6	
		Căn hộ 6	50,93	1			1.629,8	
		Căn hộ 7	37,48	1			1.199,4	
	Căn hộ 8A	38,06	1			1.217,9		

TT	Quy mô	Căn hộ	Diện tích Căn hộ (m <sup>2</sup> )	Số lượng căn hộ	Số tầng	Tổng diện tích sàn xây dựng theo GPXD (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sử dụng căn hộ (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ diện tích sàn sử dụng/Diện tích Sàn xây dựng (%)
		Căn hộ 8	51,15	1			1.636,8	
		Căn hộ 9	51,15	1			1.636,8	
		Căn hộ 9A	38,06	1			1.217,9	
		Căn hộ 9B	37,48	1			1.199,4	
		Căn hộ 10	49,77	1			1.592,6	
		Căn hộ 11	37,95	1			1.214,4	
		Căn hộ 12	37,95	1			1.214,4	
		Căn hộ 12A	37,95	1			1.214,4	
		Căn hộ 12B	37,95	1			1.214,4	
		Căn hộ 15	37,95	1			1.214,4	
		Căn hộ 16	37,66	1			1.205,1	
		Căn hộ 17	37,95	1			1.214,4	
		Căn hộ 18	37,95	1			1.214,4	
		Căn hộ 19	52,78	1			1.689,0	
		Căn hộ 20	49,25	1			1.576,0	
		Căn hộ 21	37,48	1			1.199,4	
		Căn hộ 21A	51,15	1			1.636,8	
		Căn hộ 21B	38,06	1			1.217,9	
<b>Bình quân</b>								<b>55,50%</b>

Theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính tỷ lệ tổng diện tích sử dụng căn hộ du lịch của bảng 55,50% tổng diện tích sàn xây dựng phục vụ căn hộ du lịch, tương ứng diện tích là  $232.019 \text{ m}^2 \times 55,50\% = 128.770,5 \text{ m}^2$ .

**\* Thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng**

Căn cứ Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: Quy mô dự án trên 200.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng, thời gian bán hàng là 4 năm, tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm) là: 25-25-25-25.

Thời điểm bắt đầu bán hàng:

Căn cứ theo Điều 24 Luật số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội về Luật Kinh doanh bất động sản:

*:Điều 24. Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh*

1. Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất sau đây:

a) Quyết định giao đất;  
 b) Quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

đ) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

e) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

g) Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Có các loại giấy tờ sau đây:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.”

Do vậy, đơn vị tư vấn đề xuất dự án bắt đầu được bán hàng từ năm thứ 2 (năm 1 đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và phần móng công trình).

Dự án bán hàng 04 năm và bắt đầu từ năm thứ 2 với tiến độ các năm là 25%-25%-25%-25%.

**\* Mức độ biến động chuyển nhượng căn hộ du lịch**

Căn cứ theo số liệu được công bố tại Niên giám thống kê 2025. Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (2022, 2023, 2024) là 4,95%/năm, cụ thể như sau:

CPI TP Đà Nẵng	N2022	2023	2024	Bình quân năm (trung bình nhân) của giai đoạn 2022-2024
Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng	103,11%	106,58%	105,20%	104,95%

Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất mức biến động giá chuyển nhượng căn hộ du lịch là 4,95%/năm.

**\* Tỷ lệ chiết khấu**

Căn cứ theo khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2025:

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

Căn cứ theo tài liệu được Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, lãi suất cho vay trung hạn của các Ngân hàng thương mại nhà nước cụ thể như sau:

STT	Ngân hàng	2024		2025	
		Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II
1	Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Đà Nẵng (Agri Bank)	7,50%	7,50%	7,70%	7,80%
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (Vietcom Bank)	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (Vietin Bank)	11,00%	10,62%	10,87%	10,85%
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (BIDV)	9,70%	9,20%	9,20%	9,20%
5	Ngân hàng TM TNHH MTV Xây Dựng Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (Ngân hàng TM TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số chi nhánh Đà Nẵng)	8,50%	8,29%		12,04%

STT	Ngân hàng	2024		2025	
		Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II
6	Ngân hàng Thương Mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank)	11,70%	11,70%		
7	Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương chi nhánh Đà Nẵng	6,70%			

Tại thời điểm xác định giá đất, Ngân hàng STT5 không có lãi suất quý I năm 2025 (do đang trong quá trình chuyển giao bắt buộc, ngân hàng tại STT6 và STT7 từ các thời điểm nêu trên không còn là ngân hàng thương mại nhà nước, nên không phát sinh số liệu theo phạm vi quy định. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng các ngân hàng có STT1, 2, 3, 4, là các Ngân hàng có đầy đủ lãi suất các quý tính đến thời điểm xác định giá đất (quý II năm 2025) để tính toán.

Lãi suất bình quân của các Ngân hàng có đủ lãi suất các quý là 8,90%. Cụ thể như sau:

STT	Ngân hàng	2024		2025		Bình quân
		Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	
1	Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Đà Nẵng (Agri Bank)	7,50%	7,50%	7,70%	7,80%	7,63%
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (Vietcom Bank)	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (Vietin Bank)	11,00%	10,62%	10,87%	10,85%	10,84%
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (BIDV)	9,70%	9,20%	9,20%	9,20%	9,33%
	<b>Bình quân</b>					<b>8,90%</b>

Do vậy, tỷ lệ chiết khấu là 8,90%.

Doanh thu ước tính từ chuyển nhượng căn hộ du lịch quy về hiện tại **5.003.791.595.358 đồng**. Cụ thể như sau:

Năm thứ	Thời hạn còn lại dự kiến của căn hộ (năm)	Tỷ lệ bán hàng	Diện tích căn hộ bán (m <sup>2</sup> )	Giá bán theo thời hạn còn lại dự kiến của căn hộ (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ tăng giá	Giá bán sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chiết khấu	Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ quy về hiện tại (đồng)
1	50	0%		48.765.000	100,0%	48.765.000	0,9183	
2	49	25%	32.192,6	47.789.700	105,0%	50.155.290	0,8432	1.361.499.637.676
3	48	25%	32.192,6	46.814.400	110,1%	51.563.733	0,7743	1.285.337.713.828
4	47	25%	32.192,6	45.839.100	115,6%	52.988.718	0,7110	1.212.909.602.485
5	46	25%	32.192,6	44.863.800	121,3%	54.428.433	0,6529	1.144.044.641.369
<b>TỔNG CỘNG</b>								<b>5.003.791.595.358</b>

## 2. Doanh thu từ cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng (tầng 1 – tầng 5) của công trình cao tầng

### \* Phân tích và lựa chọn tài sản so sánh

Qua quá trình khảo sát thị trường, thu thập, tổng hợp và phân tích các thông tin về giá cho thuê sàn kinh doanh từ dữ liệu được cung cấp tính đến thời điểm hiện tại. Giá mặt bằng chung của các tài sản thu thập là **264.299 đồng/m<sup>2</sup>**.

Tài sản định giá là khối đế thương mại từ tầng 1 đến tầng 5 của công trình cao 47 tầng, được đầu tư xây dựng với tiêu chuẩn cao cấp. Mục đích khai thác sử dụng là cho thuê làm mặt bằng trung tâm thương mại, văn phòng và các dịch vụ khác theo quy định.

Căn cứ vào đặc điểm của tài sản định giá và yêu cầu tương đồng về công năng khai thác, đơn vị tư vấn nhận thấy:

- Tài sản tại tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc (nay là phường Hòa Cường) có giá cho thuê là 333.333 đồng/m<sup>2</sup>/tháng, cách tài sản định giá khoảng 2,8km.

- Tài sản tại tòa nhà Phương Đông, 1N Núi Thành, phường Bình Thuận (nay là phường Hòa Cường) có giá cho thuê là 550.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng, cách tài sản định giá khoảng 2,1km.

- Tài sản tại số 484-486, đường 2 tháng 9 ,phường Hòa Cường Nam (nay là phường Hòa Cường) có giá cho thuê là 289.850 đồng/m<sup>2</sup>/tháng, cách tài sản định giá khoảng 1,6km.

Các tài sản trên là các tài sản đang cho phát sinh hoạt động thuê ở thời điểm hiện tại, có cùng mục đích sử dụng, có mức giá cho thuê thực tế gần với giá mặt bằng chung của các tài sản thu thập được và có vị trí gần nhất, có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá khá tương đồng với tài sản định giá. Đơn vị tư vấn nhận thấy các tài sản trên là phù hợp để lựa chọn TSSS theo quy định tại Điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ- và đảm bảo nguyên tắc quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn các tài sản trên làm TSSS. Cụ thể như sau:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	<b>Địa chỉ</b>	Số 1N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu	Số 484-486, đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu	Số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu
2	<b>Nguồn tin</b>	HE thuê	HE thuê	HE thuê
3	<b>Thời gian thuê/cho thuê</b>	20/3/2022-19/2/2028	13/2/2025-12/8/2025	1/7/2023-30/6/2026
4	<b>Mục đích sử dụng</b>	Cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng	Cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng	Cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng
5	<b>Vị trí, địa điểm</b>	Tài sản thuộc tòa nhà Phương Đông, số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu. - Cách TSDG trong bán kính 2,1km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Phan Thành Tài - Đoạn 10,5m: 46.360.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 1,6km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 65.210.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 2,78km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Tri Phương - Đoạn từ Nguyễn Tri Phương : 44.320.000 đồng/m <sup>2</sup>
6	<b>Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)</b>	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		phố		phố
7	Tầng cao & khả năng khai thác kinh doanh	Tầng 1	Tầng 6	Tầng 4
8	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
10	Giá cho thuê bao gồm VAT (đồng/tháng)	33.000.000		10.000.000
11	Giá cho thuê bình quân chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)	550.000	289.850	333.333

**a. Đơn giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng**

**\* Đơn giá thuê sàn tầng 1**

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm**

Tương tự cách thức điều chỉnh của giá chuyển nhượng căn hộ du lịch.

TSDG: Tài sản thuộc khu đất thương mại dịch vụ của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Chương Dương - Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn: 29.690.000 đồng/m<sup>2</sup>. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1: Tài sản thuộc tòa nhà Phương Đông, số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 2,1km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Phan Thành Tài - Đoạn 10,5m: 46.360.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 113%.

+ TSSS 2: Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 1,6km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 65.210.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 128%.

+ TSSS 3: Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 2,78km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Tri Phương - Đoạn từ Nguyễn Tri Phương : 44.320.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 111%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)**

TSDG: Khu đất tiếp giáp 04 mặt tiền có hệ số là 1,3. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố, hệ số là 1,1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1,1/1,3) \times 100\% = 85\%$ .

+ TSSS2: Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền, hệ số là 1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1/1,3) \times 100\% = 77\%$ .

+ TSSS3: Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố, hệ số là 1,1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1,1/1,3) \times 100\% = 85\%$ .

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về tầng cao & khả năng khai thác kinh doanh**

TSDG: có vị trí tại tầng 1, tiếp xúc trực tiếp với dòng người và phương tiện giao thông, thuận lợi cho việc nhận diện, tiếp cận và khai thác kinh doanh. Trên cơ sở đó, TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: có vị trí tại tầng 1 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương với TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

+ TSSS2: có vị trí tại tầng 6, có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh kém hơn TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 60% (tương ứng với mức điều chỉnh TSS2 bằng khoảng 65% TSDG).

+ TSSS3: có vị trí tại tầng 4, có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh kém hơn TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 60% (tương ứng với mức điều chỉnh TSS3 bằng khoảng 65% TSDG).

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**

TSDG thuộc khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước hoàn chỉnh, đáp ứng yêu cầu khai thác và vận hành, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1, TSSS2 và TSSS3 đều thuộc khu vực có điều kiện cấp điện, cấp thoát nước tương đương, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hiện trạng môi trường, an ninh**

TSDG thuộc khu vực có điều kiện môi trường và an ninh tốt, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1, TSSS2 và TSSS3 đều có điều kiện môi trường và an ninh tương đương TSDG, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**\* Ước tính giá tài sản cần định giá**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá cho thuê bình quân chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)		550.000	289.850	333.333
1	Vị trí, địa điểm	Tài sản thuộc khu đất thương mại dịch vụ của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định	Tài sản thuộc tòa nhà Phương Đông, số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu. - Cách TSDG trong bán kính 2,1km - Giá đất thương mại dịch vụ theo	Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 1,6km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định	Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 2,78km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		59/2024/QĐ-UBND: Đường Chương Dương - Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn: 29.690.000 đồng/m <sup>2</sup>	bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Phan Thành Tài - Đoạn 10,5m: 46.360.000 đồng/m <sup>2</sup>	59/2024/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 65.210.000 đồng/m <sup>2</sup>	Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Hữu Thọ - Đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến Phan Đăng Lưu : 44.320.000 đồng/m <sup>2</sup>
	<b>Đánh giá</b>		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	113%	128%	111%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		-11,50%	-21,88%	-9,91%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		-63.250	-63.419	-33.033
2	<b>Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)</b>	Khu đất tiếp giáp 04 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố
	<b>Đánh giá</b>		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	85%	77%	85%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		17,65%	29,87%	17,65%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		97.075	86.578	58.833
3	<b>Tầng cao &amp; khả năng khai thác kinh doanh</b>	Tầng 1	Tầng 1	Tầng 6	Tầng 4
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	60%	60%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	66,67%	66,67%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		0	193.243	222.233
4	<b>Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện</b>	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		0	0	0
5	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		0	0	0
B	<b>Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh</b>	557.148	583.825	506.252	581.367
	<b>Làm tròn</b>	558.000			
	<b>Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn</b>		4,42%	-10,22%	4,02%

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	TSSS				

=> Giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 1 của công trình cao tầng sau khi phân tích, so sánh điều chỉnh về các yếu tố khác biệt là: **558.000đồng/m<sup>2</sup>/tháng**.

**\* Đơn giá thuê sàn tầng 2 ÷ 5**

Dựa theo kết quả khảo sát thị trường, tỷ lệ giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 2 trở lên so với giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 1 cụ thể như sau:

DVT: đồng/m<sup>2</sup>

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 Home Center	142 Nguyễn Thị Minh Khai	14,5\$	9,5\$	66%	Năm 2024	Theo điều tra thông tin thị trường
4	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
5	Tòa nhà DMT	484-486 đường 2/9	16\$	13\$	81%		
6	Tòa nhà Crystal Tower	65 Hải Phòng	25\$	19\$	76%		
7	Tòa nhà văn phòng 2-9	168-170 Xô Viết Nghệ Tĩnh	8\$	5\$	63%		
8	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	41\$	28\$	68%		
<b>Tỷ lệ bình quân</b>			<b>65%</b>				

Như vậy, tỷ lệ giá cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 2 trở lên bình quân bằng 65% so với giá cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 1.

Căn cứ theo các dự án đã được hội đồng phê duyệt: tỷ lệ giữa đơn giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 2 trở lên bằng 65% tầng 1. Do vậy, đơn vị tư vấn đề xuất giá cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 2-5 của công trình cao tầng (A3) = 65% đơn giá tầng 1.

Giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 2 ÷ 5 của công trình cao tầng là:  $558.000 \times 65\% = 362.700$  đồng/m<sup>2</sup>/tháng.

**b. Doanh thu hàng năm từ hoạt động kinh doanh cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng**

**\* Tổng diện tích sàn xây dựng**

Căn cứ thuyết minh điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 khu tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng:

Diện tích xây dựng công trình cao tầng là 5.659 m<sup>2</sup>.

...

Lô đất A3:

- Từ tầng 1 ÷ 5: Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và các dịch vụ khác theo quy định.

Do đó, diện tích xây dựng sàn tầng 1 là 5.659 m<sup>2</sup>. Diện tích xây dựng sàn tầng 2 ÷ 5 là  $5.659 \times 4 = 22.636$  m<sup>2</sup>.

**\* Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh**

Căn cứ theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: *“Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.”*

Do đó, đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh = 75% diện tích sàn xây dựng.

**\* Thời gian kinh doanh:** Đề xuất mỗi năm có 12 tháng kinh doanh.

Doanh thu hàng năm với công suất tối đa từ cho thuê sàn trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê là 102.310.192.800 đồng. Cụ thể như sau:

TT	HẠNG MỤC	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Giá cho thuê (đồng/m <sup>2</sup> )	Số tháng kinh doanh (tháng)	Thành tiền (đồng)
1	Sàn thương mại tầng 1	5.659	4.244	558.000	12	28.419.498.000
2	Sàn thương mại tầng 2 ÷ 5	22.636	16.977	362.700	12	73.890.694.800
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.295</b>				<b>102.310.192.800</b>

**c. Thời điểm bắt đầu bàn hàng**

Đơn vị tư vấn đề xuất dự án bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ 4 của Dự án.

**d. Tỷ lệ lấp đầy**

Căn cứ theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: *“Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, cho thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt), cụ thể như sau:*

*Đối với địa bàn các phường: Hòa Khánh, Hải Vân, Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu, Hòa Xuân, Hội An, Hội An Đông, Hội An Tây: Tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp tăng 5%/năm đến khi đạt mức tối đa 90% và giữ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.”*

Do đó, đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ lấp đầy của năm thứ 4 là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm đến khi đạt mức tối đa 90% và giữ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

**e. Mức độ biến động giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng**

Căn cứ điểm d khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2025 của Chính phủ:

*“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 theo các hợp đồng cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, đa số (07 hợp đồng) các hợp đồng thể hiện mức biến động giá: hai năm đầu không tăng giá, sau đó mỗi chu kỳ 02 năm tăng 10%.

=> Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức biến động giá thuê mặt bằng là 10% mỗi chu kỳ là 02 năm, phù hợp với thực tế hợp đồng cho thuê và diễn biến thị trường tại thời điểm định giá đất.

**g. Tỷ lệ chiết khấu**

Tỷ lệ chiết khấu là 8,9%.

Doanh thu dự kiến quy về hiện tại của hạng mục cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng là **1.454.860.043.477 đồng**.

**h. Chi phí quản lý vận hành của hoạt động kinh doanh cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng**

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: *“b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”*

Do đó, chi phí quản lý vận hành quy về hiện tại của hoạt động kinh doanh cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng là **1.454.860.043.477 x 10% = 145.486.004.348 đồng**.

**i. Thu nhập ròng quy về hiện tại**

Thu nhập ròng quy về hiện tại của hoạt động kinh doanh cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng là **1.454.860.043.477 - 145.486.004.348 = 1.309.374.039.129 đồng**. Cụ thể như sau:

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu ước tính hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)x10%	(7)=(6)-(5)
1	0%	100%	0,9183			
2	0%	100%	0,8432			
3	0%	110%	0,7743			
4	40%	110%	0,7110	32.008.112.186	3.200.811.219	28.807.300.967

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu ước tính hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
5	45%	121%	0,6529	36.372.854.757	3.637.285.476	32.735.569.281
6	50%	121%	0,5996	37.111.371.041	3.711.137.104	33.400.233.936
7	55%	133%	0,5506	41.234.856.712	4.123.485.671	37.111.371.041
8	60%	133%	0,5056	41.307.144.214	4.130.714.421	37.176.429.793
9	65%	146%	0,4642	45.201.420.436	4.520.142.044	40.681.278.393
10	70%	146%	0,4263	44.700.140.292	4.470.014.029	40.230.126.262
11	75%	161%	0,3915	48.376.775.207	4.837.677.521	43.539.097.687
12	80%	161%	0,3595	47.384.658.911	4.738.465.891	42.646.193.020
13	85%	177%	0,3301	50.854.747.569	5.085.474.757	45.769.272.812
14	90%	177%	0,3031	49.445.549.411	4.944.554.941	44.500.994.470
15	90%	195%	0,2783	49.944.999.405	4.994.499.940	44.950.499.464
16	90%	195%	0,2556	45.863.176.680	4.586.317.668	41.276.859.012
17	90%	214%	0,2347	46.326.441.091	4.632.644.109	41.693.796.982
18	90%	214%	0,2155	42.540.349.946	4.254.034.995	38.286.314.951
19	90%	236%	0,1979	42.970.050.451	4.297.005.045	38.673.045.405
20	90%	236%	0,1817	39.458.264.877	3.945.826.488	35.512.438.389
21	90%	259%	0,1669	39.856.833.209	3.985.683.321	35.871.149.888
22	90%	259%	0,1532	36.599.479.530	3.659.947.953	32.939.531.577
23	90%	285%	0,1407	36.969.171.243	3.696.917.124	33.272.254.119
24	90%	285%	0,1292	33.947.815.650	3.394.781.565	30.553.034.085
25	90%	314%	0,1187	34.290.722.879	3.429.072.288	30.861.650.591
26	90%	314%	0,1090	31.488.267.106	3.148.826.711	28.339.440.396
27	90%	345%	0,1001	31.806.330.410	3.180.633.041	28.625.697.369
28	90%	345%	0,0919	29.206.914.977	2.920.691.498	26.286.223.480
29	90%	380%	0,0844	29.501.934.321	2.950.193.432	26.551.740.889
30	90%	380%	0,0775	27.090.848.779	2.709.084.878	24.381.763.901
31	90%	418%	0,0711	27.364.493.716	2.736.449.372	24.628.044.345
32	90%	418%	0,0653	25.128.093.404	2.512.809.340	22.615.284.063
33	90%	459%	0,0600	25.381.912.529	2.538.191.253	22.843.721.276
34	90%	459%	0,0551	23.307.541.349	2.330.754.135	20.976.787.214
35	90%	505%	0,0506	23.542.971.059	2.354.297.106	21.188.673.953
36	90%	505%	0,0465	21.618.889.862	2.161.888.986	19.457.000.876
37	90%	556%	0,0427	21.837.262.487	2.183.726.249	19.653.536.238
38	90%	556%	0,0392	20.052.582.632	2.005.258.263	18.047.324.369
39	90%	612%	0,0360	20.255.133.972	2.025.513.397	18.229.620.575
40	90%	612%	0,0330	18.599.755.713	1.859.975.571	16.739.780.142
41	90%	673%	0,0303	18.787.632.034	1.878.763.203	16.908.868.830
42	90%	673%	0,0279	17.252.187.359	1.725.218.736	15.526.968.623
43	90%	740%	0,0256	17.426.451.878	1.742.645.188	15.683.806.690
44	90%	740%	0,0235	16.002.251.495	1.600.225.149	14.402.026.345
45	90%	814%	0,0216	16.163.890.399	1.616.389.040	14.547.501.359
46	90%	814%	0,0198	14.842.874.563	1.484.287.456	13.358.587.106
47	90%	895%	0,0182	14.992.802.588	1.499.280.259	13.493.522.330
48	90%	895%	0,0167	13.767.495.490	1.376.749.549	12.390.745.941
49	90%	985%	0,0153	13.906.561.101	1.390.656.110	12.515.904.991
50	90%	985%	0,0141	12.770.028.559	1.277.002.856	11.493.025.703
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.454.860.043.477</b>	<b>145.486.004.348</b>	<b>1.309.374.039.129</b>

### 3. Doanh thu từ cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng dưới khán đài

#### a. Đơn giá cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng dưới khán đài

##### \* Đơn giá cho thuê sàn tầng 1

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm:

Trương tự cách thức điều chỉnh của giá thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng tầng 1-5 công trình cao tầng.

TSDG: Tài sản thuộc khu đất thương mại dịch vụ của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Chương Dương - Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn: 29.690.000 đồng/m<sup>2</sup>. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1: Tài sản thuộc tòa nhà Phương Đông, số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 2,1km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Phan Thành Tài - Đoạn 10,5m: 46.360.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 113%.

+ TSSS 2: Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 1,6km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 65.210.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 128%.

+ TSSS 3: Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 2,78km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Tri Phương - Đoạn từ Nguyễn Tri Phương : 44.320.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 111%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)**

TSDG: Mặt tiền không tiếp giáp đường, hai bên hông tiếp giáp đường, đề xuất hệ số là 1,05. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố, hệ số 1,1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1,1/1,05)*100\% = 105\%$ .

+ TSSS2: Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền, hệ số là 1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1/1,05)*100\% = 95\%$ .

+ TSSS3: Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố, hệ số 1,1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1,1/1,05)*100\% = 105\%$ .

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về tầng cao & khả năng khai thác kinh doanh**

TSDG: có vị trí tại tầng 1, tiếp xúc trực tiếp với dòng người và phương tiện giao thông, thuận lợi cho việc nhận diện, tiếp cận và khai thác kinh doanh. Trên cơ sở đó, TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: có vị trí tại tầng 1 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương với TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

+ TSSS2: có vị trí tại tầng 6, có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh kém hơn TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 60%.

+ TSSS3: có vị trí tại tầng 4, có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh kém hơn TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 60%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**

TSDG thuộc khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước hoàn chỉnh, đáp ứng yêu cầu khai thác và vận hành, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1, TSSS 2 và TSSS 3 đều thuộc khu vực có điều kiện cấp điện, cấp thoát nước tương đương, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hiện trạng môi trường, an ninh**

TSDG thuộc khu vực có điều kiện môi trường và an ninh tốt, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1, TSSS 2 và TSSS 3 đều có điều kiện môi trường và an ninh tương đương TSDG, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**\* Ước tính giá tài sản cần định giá**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá cho thuê bình quân chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)		550.000	289.850	333.333
1	Vị trí, địa điểm	Tài sản thuộc khu đất thương mại dịch vụ của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Chương Dương - Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn: 29.690.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tài sản thuộc tòa nhà Phương Đông, số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu. - Cách TSDG trong bán kính 2,1km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Phan Thành Tài - Đoạn 10,5m: 46.360.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 1,6km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 65.210.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 2,78km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Hữu Thọ - Đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến Phan Đăng Lưu : 44.320.000 đồng/m <sup>2</sup>
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	113%	128%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,50%	-21,88%	-9,91%
	Mức điều chỉnh		-63.250	-63.419	-33.033
2	Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)	Mặt tiền không tiếp giáp đường, hai bên hông tiếp giáp đường	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	95%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	5,26%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-26.180	15.246	-15.867
3	Tầng cao & khả	Tầng 1	Tầng 1	Tầng 6	Tầng 4

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	<b>năng khai thác kinh doanh</b>				
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	60%	60%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	66,67%	66,67%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		0	193.243	222.233
<b>5</b>	<b>Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện</b>	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		0	0	0
<b>6</b>	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		0	0	0
<b>B</b>	<b>Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh</b>	<b>467.386</b>	<b>460.570</b>	<b>434.920</b>	<b>506.667</b>
	<b>Làm tròn</b>	<b>468.000</b>			
	<b>Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS</b>		<b>-1,61%</b>	<b>-7,61%</b>	<b>7,63%</b>

Giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng (tầng 1) dưới khán đài sau khi phân tích, so sánh điều chỉnh về các yếu tố khác biệt là: **468.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng**.

**\* Đơn giá cho thuê sàn tầng 2 trở lên**

Tương tự giá cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 2 ÷ 5 của công trình cao tầng, Đơn vị tư vấn đề xuất đơn giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng (tầng 2 ÷ 5) dưới khán đài bằng 65% đơn giá thuê tầng 1, tương ứng là: **468.000 x 65% = 304.200 đồng/m<sup>2</sup>/tháng**.

**b. Doanh thu hàng năm từ hoạt động kinh doanh cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng dưới khán đài**

**\* Tổng diện tích sàn xây dựng**

Căn cứ theo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch (trang 18): Diện tích đất xây dựng khán đài kết hợp thương mại dịch vụ là 8.224m<sup>2</sup>, mật độ 100%, hệ số sử dụng đất 3,5 lần, tầng cao 5 tầng.

Do đó, đơn vị tư vấn ước tính tổng diện tích sàn xây dựng khán đài là 8.224m<sup>2</sup> x 3,5 lần = 28.784,0m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích sàn tầng 1 là 8.224m<sup>2</sup>, diện tích sàn tầng 2 trở lên là 28.784,0m<sup>2</sup> - 8.224m<sup>2</sup> = 20.560,0m<sup>2</sup>.

\* Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh

Căn cứ theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng.

Đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh = 75% diện tích sàn xây dựng.

\* Thời gian kinh doanh

Đơn vị tư vấn đề xuất mỗi năm có 12 tháng kinh doanh

Doanh thu hàng năm với công suất tối đa từ cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng dưới khán đài là 90.928.656.000 đồng. Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ sàn kinh doanh (%)	Đơn giá (Đồng/m <sup>2</sup> /tháng)	Số tháng	Thành tiền (đồng)
1	Khán đài kết hợp thương mại dịch vụ tầng 1	8.224,0	8.224,0	75%	468.000	12	34.639.488.000
2	Khán đài kết hợp thương mại dịch vụ tầng 2 ÷ 5		20.560,0	75%	304.200	12	56.289.168.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>28.784,0</b>				<b>90.928.656.000</b>

#### c. Thời điểm bắt đầu bán hàng

*Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng của công trình cao tầng.*

Đơn vị tư vấn đề xuất dự án bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ 4 của Dự án.

#### d. Tỷ lệ lấp đầy

*Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng của công trình cao tầng.*

Đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ lấp đầy của năm thứ 4 là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm đến khi đạt mức tối đa 90% và giữ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

#### e. Mức độ biến động giá thuê

*Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng của công trình cao tầng.*

Đơn vị tư vấn đề xuất mức độ biến động của giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng dưới khán đài là 10%/2 năm.

#### f. Tỷ lệ chiết khấu

Tỷ lệ chiết khấu là 8,9%.

Doanh thu dự kiến quy về hiện tại của hạng mục cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng dưới khán đài là **1.293.013.577.641 đồng**.

#### g. Chi phí quản lý vận hành

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: "b) Chi phí quản lý vận hành được tính

bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

Do đó, chi phí quản lý vận hành quy về hiện tại của hạng mục cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng dưới khán đài là  $1.293.013.577.641 \times 10\% = 129.301.357.764$  đồng.

#### **h. Thu nhập ròng quy về hiện tại**

Thu nhập ròng quy về hiện tại của hạng mục cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng dưới khán đài là  $1.293.013.577.641 - 129.301.357.764 = 1.163.712.219.876$  đồng.

Cụ thể như sau:

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)x10%	(7)=(6)-(5)
1	0%					
2	0%					
3	0%					
4	40%	110%	0,7110	28.447.357.419	2.844.735.742	25.602.621.677
5	45%	121%	0,6529	32.326.542.521	3.232.654.252	29.093.888.269
6	50%	121%	0,5996	32.982.902.277	3.298.290.228	29.684.612.049
7	55%	133%	0,5506	36.647.669.196	3.664.766.920	32.982.902.277
8	60%	133%	0,5056	36.711.915.048	3.671.191.505	33.040.723.543
9	65%	146%	0,4642	40.172.971.012	4.017.297.101	36.155.673.911
10	70%	146%	0,4263	39.727.455.970	3.972.745.597	35.754.710.373
11	75%	161%	0,3915	42.995.082.218	4.299.508.222	38.695.573.997
12	80%	161%	0,3595	42.113.334.282	4.211.333.428	37.902.000.854
13	85%	177%	0,3301	45.197.391.590	4.519.739.159	40.677.652.431
14	90%	177%	0,3031	43.944.960.224	4.394.496.022	39.550.464.202
15	90%	195%	0,2783	44.388.848.711	4.438.884.871	39.949.963.840
16	90%	195%	0,2556	40.761.109.928	4.076.110.993	36.684.998.935
17	90%	214%	0,2347	41.172.838.311	4.117.283.831	37.055.554.480
18	90%	214%	0,2155	37.807.932.333	3.780.793.233	34.027.139.100
19	90%	236%	0,1979	38.189.830.639	3.818.983.064	34.370.847.575
20	90%	236%	0,1817	35.068.715.004	3.506.871.500	31.561.843.504
21	90%	259%	0,1669	35.422.944.449	3.542.294.445	31.880.650.004
22	90%	259%	0,1532	32.527.956.335	3.252.795.633	29.275.160.701
23	90%	285%	0,1407	32.856.521.550	3.285.652.155	29.570.869.395
24	90%	285%	0,1292	30.171.277.824	3.017.127.782	27.154.150.042
25	90%	314%	0,1187	30.476.038.206	3.047.603.821	27.428.434.385
26	90%	314%	0,1090	27.985.342.705	2.798.534.271	25.186.808.435
27	90%	345%	0,1001	28.268.022.935	2.826.802.293	25.441.220.641
28	90%	345%	0,0919	25.957.780.473	2.595.778.047	23.362.002.425
29	90%	380%	0,0844	26.219.980.275	2.621.998.028	23.597.982.248
30	90%	380%	0,0775	24.077.116.874	2.407.711.687	21.669.405.186
31	90%	418%	0,0711	24.320.320.074	2.432.032.007	21.888.288.067
32	90%	418%	0,0653	22.332.708.975	2.233.270.898	20.099.438.078
33	90%	459%	0,0600	22.558.291.894	2.255.829.189	20.302.462.705
34	90%	459%	0,0551	20.714.684.935	2.071.468.494	18.643.216.442
35	90%	505%	0,0506	20.923.924.177	2.092.392.418	18.831.531.759
36	90%	505%	0,0465	19.213.888.133	1.921.388.813	17.292.499.320
37	90%	556%	0,0427	19.407.967.811	1.940.796.781	17.467.171.030
38	90%	556%	0,0392	17.821.825.355	1.782.182.535	16.039.642.819
39	90%	612%	0,0360	18.001.843.793	1.800.184.379	16.201.659.413
40	90%	612%	0,0330	16.530.618.726	1.653.061.873	14.877.556.853
41	90%	673%	0,0303	16.697.594.673	1.669.759.467	15.027.835.205
42	90%	673%	0,0279	15.332.961.132	1.533.296.113	13.799.665.019

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
43	90%	740%	0,0256	15.487.839.527	1.548.783.953	13.939.055.574
44	90%	740%	0,0235	14.222.074.864	1.422.207.486	12.799.867.378
45	90%	814%	0,0216	14.365.732.186	1.436.573.219	12.929.158.968
46	90%	814%	0,0198	13.191.673.266	1.319.167.327	11.872.505.939
47	90%	895%	0,0182	13.324.922.490	1.332.492.249	11.992.430.241
48	90%	895%	0,0167	12.235.925.152	1.223.592.515	11.012.332.637
49	90%	985%	0,0153	12.359.520.355	1.235.952.036	11.123.568.320
50	90%	985%	0,0141	11.349.421.814	1.134.942.181	10.214.479.633
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.293.013.577.641</b>	<b>129.301.357.764</b>	<b>1.163.712.219.876</b>

## B. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng dãy nhà liền kề của lô đất A6, A7, A8

### a. Đơn giá cho thuê sàn

#### \* Đơn giá cho thuê sàn tầng 1 (Lô tám một mặt đường)

#### - Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm

Tương tự cách thức điều chỉnh của giá thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng tầng 1-5 công trình cao tầng.

TSDG: Tài sản thuộc khu đất thương mại dịch vụ của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Phan Hành Sơn - Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn: 27.800.000 đồng/m<sup>2</sup>. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1: Tài sản thuộc tòa nhà Phương Đông, số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 2,1km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Phan Thành Tài - Đoạn 10,5m: 46.360.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 114%.

+ TSSS 2: Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 1,6km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 65.210.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 129%.

+ TSSS 3: Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 2,78km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Tri Phương - Đoạn từ Nguyễn Tri Phương : 44.320.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 113%.

#### - Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)

TSDG tiếp giáp 01 mặt tiền đường, hệ số là 1. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1 thuộc Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố, có hệ số là 1,1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ là:  $1,1 \times 110\% = 110\%$ .

+ TSSS2 thuộc Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền, có hệ số là 1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

+ TSSS3 thuộc Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố, có hệ số là 1,1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về tầng cao & khả năng khai thác kinh doanh**

TSDG: có vị trí tại tầng 1, tiếp xúc trực tiếp với dòng người và phương tiện giao thông, thuận lợi cho việc nhận diện, tiếp cận và khai thác kinh doanh. Trên cơ sở đó, TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: có vị trí tại tầng 1 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương với TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

+ TSSS2: có vị trí tại tầng 6, có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh kém hơn TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 60%.

+ TSSS3: có vị trí tại tầng 4, có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh kém hơn TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 60%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**

TSDG thuộc khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước hoàn chỉnh, đáp ứng yêu cầu khai thác và vận hành, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1, TSSS2 và TSSS3 đều thuộc khu vực có điều kiện cấp điện, cấp thoát nước tương đương, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hiện trạng môi trường, an ninh**

TSDG thuộc khu vực có điều kiện môi trường và an ninh tốt, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1, TSSS2 và TSSS3 đều có điều kiện môi trường và an ninh tương đương TSDG, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**\* Ước tính giá tài sản cần định giá**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá cho thuê bình quân chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)		550.000	289.850	333.333
1	Vị trí, địa điểm	Tài sản thuộc khu đất thương mại dịch vụ của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định	Tài sản thuộc tòa nhà Phương Đông, số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu. - Cách TSDG trong bán kính 2,1km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá	Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 1,6km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định	Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 2,78km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		59/2024/QĐ-UBND: Đường Phan Hành Sơn - Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn: 27.800.000 đồng/m <sup>2</sup>	đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Phan Thành Tài - Đoạn 10,5m: 46.360.000 đồng/m <sup>2</sup>	59/2024/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 65.210.000 đồng/m <sup>2</sup>	UBND: Đường Nguyễn Hữu Thọ - Đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến Phan Đăng Lưu : 44.320.000 đồng/m <sup>2</sup>
	<b>Đánh giá</b>		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	114%	129%	113%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		-12,28%	-22,48%	-11,50%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		-67.540	-65.158	-38.333
2	<b>Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)</b>	Tiếp giáp 1 mặt đường Phan Hành Sơn	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố
	<b>Đánh giá</b>		Lợi thế hơn	Tương đương	Lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	110%	100%	110%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		-9,09%	0,00%	-9,09%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		-49.995	0	-30.300
3	<b>Tầng cao &amp; khả năng khai thác kinh doanh</b>	Tầng 1	Tầng 1	Tầng 6	Tầng 4
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	60%	60%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	66,67%	66,67%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		0	193.243	222.233
5	<b>Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện</b>	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		0	0	0
6	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		0	0	0
B	<b>Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh</b>	445.778	432.465	417.935	486.933
	<b>Làm tròn</b>	446.000			
	<b>Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS</b>		-3,13%	-6,72%	8,41%

Giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 1 lô A6, A7, A8 (lô tám một mặt đường) sau khi phân tích, so sánh điều chỉnh về các yếu tố khác biệt là: **446.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.**

**\* Đơn giá cho thuê sàn tầng 2 ÷ 7 (lô tám một mặt đường)**

Tương tự giá cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 2-5 của công trình cao tầng, Đơn vị tư vấn đề xuất đơn giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 2 ÷ 7 lô A6, A7, A8 (lô thường) bằng 65% đơn giá thuê tầng 1, tương ứng là: **446.000 x 65% = 289.900 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.**

**\* Đơn giá cho thuê sàn tầng 1 (Lô tám hai mặt đường)**

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm:**

Tương tự điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí của sàn tầng 1 (lô tám một mặt đường). Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ như sau: TSDG tỷ lệ 100%, TSSS1 tỷ lệ 114%, TSSS2 tỷ lệ 129%, TSSS3 tỷ lệ 113%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)**

TSDG tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 4 đường phố, có tỷ lệ 1,2. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1 thuộc Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố, có hệ số là 1,1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ:  $1,1/1,2 \times 100\% = 92\%$ .

+ TSSS2 thuộc Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền, có hệ số là 1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ:  $1/1,2 \times 100\% = 83\%$ .

+ TSSS3 thuộc Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố, có hệ số là 1,1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ:  $1,1/1,2 \times 100\% = 92\%$ .

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về tầng cao & khả năng khai thác kinh doanh**

TSDG: có vị trí tại tầng 1, tiếp xúc trực tiếp với dòng người và phương tiện giao thông, thuận lợi cho việc nhận diện, tiếp cận và khai thác kinh doanh. Trên cơ sở đó, TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: có vị trí tại tầng 1 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương với TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

+ TSSS2: có vị trí tại tầng 6, có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh kém hơn TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 60%.

+ TSSS3: có vị trí tại tầng 4, có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh kém hơn TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 60%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**

TSDG thuộc khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước hoàn chỉnh, đáp ứng yêu cầu khai thác và vận hành, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1, TSSS2 và TSSS3 đều thuộc khu vực có điều kiện cấp điện, cấp thoát nước tương đương, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hiện trạng môi trường, an ninh TSDG thuộc khu vực có điều kiện môi trường và an ninh tốt, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1, TSSS2 và TSSS3 đều có điều kiện môi trường và an ninh tương đương TSDG, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**\* Ước tính giá tài sản cần định giá**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá cho thuê bình quân chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)		550.000	289.850	333.333
1	Vị trí, địa điểm	Thuộc khu đất thương mại dịch vụ của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, bóm đường Phan Hành Sơn	Tài sản thuộc tòa nhà Phương Đông, số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu. - Cách TSDG trong bán kính 2,1km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Phan Thành Tài - Đoạn 10,5m: 46.360.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 1,6km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 65.210.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 2,78km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Hữu Thọ - Đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến Phan Đăng Lưu : 44.320.000 đồng/m <sup>2</sup>
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	114%	129%	113%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,28%	-22,48%	-11,50%
	Mức điều chỉnh		-67.540	-65.158	-38.333
2	Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)	Tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 4 đường phố	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	92%	83%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	20,48%	8,70%
	Mức điều chỉnh		47.850	59.361	29.000
3	Tầng cao & khả năng khai thác kinh doanh	Tầng 1	Tầng 1	Tầng 6	Tầng 4
	Đánh giá		Tương đương	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	60%	60%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	66,67%	66,67%
	Mức điều chỉnh		0	193.243	222.233

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
5	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
B	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	517.946	530.310	477.296	546.233
	Làm tròn	518.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		2,32%	-8,53%	5,17%

Giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 1 lô A6, A7, A8 (lô tám hai mặt đường) sau khi phân tích, so sánh điều chỉnh về các yếu tố khác biệt là: **518.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng**.

**\* Đơn giá cho thuê sàn tầng 2 trở lên (lô tám hai mặt đường)**

Tương tự giá cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 2 ÷ 5 của công trình cao tầng, Đơn vị tư vấn đề xuất giá thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng tầng 2 trở lên của lô A6, A7, A8 (lô tám hai mặt đường) bằng 65% đơn giá thuê tầng 1, tương ứng:  $518.000 \times 65\% = 336.700$  đồng/m<sup>2</sup>/tháng.

**b. Doanh thu hàng năm từ hoạt động kinh doanh cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng ở các lô A6, A7, A8**

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng:

- Lô đất A6: 4.170 m<sup>2</sup>.
- Lô đất A7: 5.224 m<sup>2</sup>.
- Lô đất A8: 4.028 m<sup>2</sup>.

Căn cứ theo bản đồ quy hoạch:

Diện tích các lô (góc + thường) cụ thể như sau:

TT	HẠNG MỤC	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
1	A6 góc	1.216,30
2	A7 góc	792,19
3	A8 góc	508,91
4	A6 thường	2.119,70

TT	HẠNG MỤC	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )
5	A7 thường	3.387,01
6	A8 thường	2.713,49
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.737,60</b>

\* Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh

Căn cứ theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: “*Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.*”

Do đó, đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh = 75% diện tích sàn xây dựng.

\* Thời gian kinh doanh: Đơn vị tư vấn đề xuất mỗi năm có 12 tháng kinh doanh.

Tổng doanh thu hàng năm với công suất tối đa từ cho thuê sàn lô A6, A7, A8 (lô góc) và lô A6, A7, A8 (lô thường) là 219.186.807.840 đồng. Cụ thể như sau:

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn sử dụng tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 2 ÷ 7 (m <sup>2</sup> )	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá cho thuê tầng 2 ÷ 7 (đồng/m <sup>2</sup> )	Số tháng kinh doanh (tháng)	Thành tiền (đồng)
1	A6 góc	912,23	5.473,35	518.000	336.700	12	27.784.913.940
2	A7 góc	594,14	3.564,86	518.000	336.700	12	18.096.629.922
3	A8 góc	381,68	2.290,10	518.000	336.700	12	11.625.438.258
4	A6 thường	1.589,78	9.538,65	446.000	289.900	12	41.691.531.420
5	A7 thường	2.540,26	15.241,55	446.000	289.900	12	66.617.744.886
6	A8 thường	2.035,12	12.210,71	446.000	289.900	12	53.370.549.414
	<b>Tổng cộng</b>	<b>8.053,20</b>	<b>48.319,20</b>				<b>219.186.807.840</b>

#### c. Thời điểm bắt đầu bán hàng

*Trương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn trung tâm thương mại.*

Đơn vị tư vấn đề xuất dự án bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ 4 của Dự án.

#### d. Tỷ lệ lấp đầy

*Trương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn trung tâm thương mại.*

Tỷ lệ lấp đầy của năm thứ 4 là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm đến khi đạt mức tối đa 90% và giữ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

#### e. Mức độ biến động giá thuê

*Trương tự như đã phân tích ở phần doanh thu cho thuê sàn trung tâm thương mại.*

Đơn vị tư vấn đề xuất mức độ biến động của giá thuê mặt bằng theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê là 10%/2 năm.

#### g. Tỷ lệ chiết khấu

Tỷ lệ chiết khấu là 8,9%.

Doanh thu dự kiến quy về hiện tại của hạng mục cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng ở các lô A6, A7, A8 là **3.116.855.907.084 đồng**.

#### **h. Chi phí quản lý vận hành**

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: “b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

Do đó, chi phí quản lý, vận hành quy về hiện tại của hạng mục cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng ở các lô A6, A7, A8 là **3.116.855.907.084 x 10% = 311.685.590.708 đồng**.

#### **i. Thu nhập ròng quy về hiện tại**

Thu nhập ròng quy về hiện tại của hoạt động kinh doanh cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng ở các lô A6, A7, A8 là **3.116.855.907.084 - 311.685.590.708 = 2.805.170.316.376 đồng**. Cụ thể như sau:

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
1	0%	100%	0,9183			
2	0%	100%	0,8432			
3	0%	110%	0,7743			
4	40%	110%	0,7110	68.573.382.016	6.857.338.202	61.716.043.815
5	45%	121%	0,6529	77.924.297.746	7.792.429.775	70.131.867.971
6	50%	121%	0,5996	79.506.476.631	7.950.647.663	71.555.828.968
7	55%	133%	0,5506	88.340.529.590	8.834.052.959	79.506.476.631
8	60%	133%	0,5056	88.495.396.534	8.849.539.653	79.645.856.880
9	65%	146%	0,4642	96.838.396.880	9.683.839.688	87.154.557.192
10	70%	146%	0,4263	95.764.466.788	9.576.446.679	86.188.020.110
11	75%	161%	0,3915	103.641.197.823	10.364.119.782	93.277.078.041
12	80%	161%	0,3595	101.515.712.591	10.151.571.259	91.364.141.331
13	85%	177%	0,3301	108.949.944.068	10.894.994.407	98.054.949.661
14	90%	177%	0,3031	105.930.913.046	10.593.091.305	95.337.821.742
15	90%	195%	0,2783	107.000.922.269	10.700.092.227	96.300.830.042
16	90%	195%	0,2556	98.256.126.969	9.825.612.697	88.430.514.272
17	90%	214%	0,2347	99.248.613.100	9.924.861.310	89.323.751.790
18	90%	214%	0,2155	91.137.385.767	9.113.738.577	82.023.647.190
19	90%	236%	0,1979	92.057.965.421	9.205.796.542	82.852.168.879
20	90%	236%	0,1817	84.534.403.509	8.453.440.351	76.080.963.158
21	90%	259%	0,1669	85.388.286.372	8.538.828.637	76.849.457.735
22	90%	259%	0,1532	78.409.813.014	7.840.981.301	70.568.831.713
23	90%	285%	0,1407	79.201.831.327	7.920.183.133	71.281.648.195
24	90%	285%	0,1292	72.728.954.387	7.272.895.439	65.456.058.948
25	90%	314%	0,1187	73.463.590.290	7.346.359.029	66.117.231.261
26	90%	314%	0,1090	67.459.678.870	6.745.967.887	60.713.710.983
27	90%	345%	0,1001	68.141.089.768	6.814.108.977	61.326.980.791
28	90%	345%	0,0919	62.572.166.913	6.257.216.691	56.314.950.221
29	90%	380%	0,0844	63.204.209.003	6.320.420.900	56.883.788.102
30	90%	380%	0,0775	58.038.759.415	5.803.875.941	52.234.883.473
31	90%	418%	0,0711	58.625.009.510	5.862.500.951	52.762.508.559
32	90%	418%	0,0653	53.833.801.203	5.383.380.120	48.450.421.083
33	90%	459%	0,0600	54.377.576.973	5.437.757.697	48.939.819.275
34	90%	459%	0,0551	49.933.495.843	4.993.349.584	44.940.146.258

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
35	90%	505%	0,0506	50.437.874.588	5.043.787.459	45.394.087.130
36	90%	505%	0,0465	46.315.770.972	4.631.577.097	41.684.193.875
37	90%	556%	0,0427	46.783.607.042	4.678.360.704	42.105.246.338
38	90%	556%	0,0392	42.960.153.391	4.296.015.339	38.664.138.052
39	90%	612%	0,0360	43.394.094.334	4.339.409.433	39.054.684.901
40	90%	612%	0,0330	39.847.653.199	3.984.765.320	35.862.887.879
41	90%	673%	0,0303	40.250.154.747	4.025.015.475	36.225.139.272
42	90%	673%	0,0279	36.960.656.333	3.696.065.633	33.264.590.700
43	90%	740%	0,0256	37.333.996.296	3.733.399.630	33.600.596.666
44	90%	740%	0,0235	34.282.824.882	3.428.282.488	30.854.542.393
45	90%	814%	0,0216	34.629.116.042	3.462.911.604	31.166.204.438
46	90%	814%	0,0198	31.799.004.630	3.179.900.463	28.619.104.167
47	90%	895%	0,0182	32.120.206.697	3.212.020.670	28.908.186.027
48	90%	895%	0,0167	29.495.139.299	2.949.513.930	26.545.625.369
49	90%	985%	0,0153	29.793.069.999	2.979.307.000	26.813.762.999
50	90%	985%	0,0141	27.358.191.000	2.735.819.100	24.622.371.900
				<b>3.116.855.907.084</b>	<b>311.685.590.708</b>	<b>2.805.170.316.376</b>

**C. Doanh thu từ bãi giữ xe (5 tầng hầm lô A3 + 2 tầng hầm các căn shophouse trong lô A6, lô A7, lô A8)**

**a. Giả định và xác định diện tích khai thác dịch vụ trông giữ xe, đơn giá giữ xe**

Căn cứ theo hồ sơ quy hoạch chi tiết và thuyết minh điều chỉnh quy hoạch, tổng diện tích bãi đỗ xe thiết kế của dự án là:  $21.617,0 \times 5$  (lô A3) +  $3.336,0 \times 2$  (lô A6) +  $4.179,2 \times 2$  (lô A7) +  $3.222,4 \times 2$  (lô A8) = 129.560,2 m<sup>2</sup>.

Theo đó, toàn bộ diện tích sàn xây dựng của khu vực bãi đỗ xe (129.560,2m<sup>2</sup>) được xem là diện tích sàn kinh doanh dịch vụ trông giữ xe.

Tham khảo tại dự án Tổ hợp thể thao, giải trí và thương mại tại phường Hòa Xuân đã được Hội đồng phê duyệt, doanh thu trông giữ xe chỉ có doanh thu đến từ ô tô.

Do vậy đơn vị tư vấn đề xuất dịch vụ trông giữ xe đến từ xe ô tô, được tổ chức khai thác dưới hình thức: gửi xe theo lượt (ban ngày, ban đêm).

Căn cứ Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: Đối với trường hợp cho thuê nhà xưởng, nhà kho trong các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; cho thuê nhà thấp tầng, nhà biệt thự; hoạt động kinh doanh cho thuê chỗ để ô tô/giữ xe ô tô: Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/diện tích sàn xây dựng là 100%.

Theo thuyết minh Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tổ hợp công trình phục vụ lễ hội Pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng (trang 12), diện tích trông giữ xe được xác định chỉ căn cứ vào số lượng xe ô tô:

*“Đối với căn hộ lưu trú, theo quy định tại QCVN 04:2021/BXD cần 20m<sup>2</sup> cho 160m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ.”*

Như vậy, diện tích kinh doanh giữ xe là  $129.560,2 \text{ m}^2 - (128.771 \text{ m}^2 \times 20/160) = 113.463,9 \text{ m}^2$ .

Căn cứ Quyết định Số: 25/2017/QĐ-UBND ngày 04 tháng 08 năm 2017 về ban hành giá dịch vụ trông giữ xe trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

**A. Giá dịch vụ trông giữ xe được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước:**

Khu vui chơi giải trí, bãi biển, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử, công trình văn hóa, khu vực khác:

Điểm giữ xe	Đơn vị tính	Ô tô từ 16 chỗ trở xuống; ô tô tải từ 3,5 tấn trở xuống
- Gửi ban ngày	Đồng/chiếc/lượt	20.000
- Gửi ban đêm	Đồng/chiếc/lượt	25.000

Các mức giá trên đã bao gồm cơ cấu: lợi nhuận dự kiến và thuế giá trị gia tăng (10%).

**B. Giá dịch vụ trông giữ xe được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước**

Mức giá tối đa không vượt quá mức quy định tại phần A giá dịch vụ trông giữ xe bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước.”

Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng mức giá được quy định tại phần A giá dịch vụ trông giữ xe bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước để tính toán.

**b. Doanh thu hàng năm**

Doanh thu hàng năm với công suất tối đa từ hoạt động kinh doanh dịch vụ trông giữ xe là 67.775.522.727 đồng. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Diện tích xác định doanh thu	Số lượng (xe)	Số lượt	Đơn giá chưa VAT (đồng)	Thành tiền (đồng)
Gửi xe ô tô theo lượt - ban ngày	lượt /365 ngày	113.581,2	4.539,0	1	18.182	30.122.454.545
Gửi xe ô tô theo lượt ban đêm	lượt /365 ngày	113.581,2	4.539,0	1	22.727	37.653.068.182
<b>Tổng cộng</b>						<b>67.775.522.727</b>

**c. Thời điểm bắt đầu bán hàng**

Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn trung tâm thương mại của công trình cao tầng..

Đơn vị tư vấn đề xuất dự án bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ 4 của Dự án.

**d. Tỷ lệ lấp đầy**

Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn trung tâm thương mại của công trình cao tầng..

Tỷ lệ lấp đầy của năm thứ 4 là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm đến khi đạt mức tối đa 90% và giữ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

**e. Mức độ biến động giá dịch vụ trông giữ xe**

Đơn vị tư vấn đề xuất mức độ biến động của giá kinh doanh dịch vụ trông giữ xe theo mức biến động giá bình quân 3 năm (2022, 2023, 2024) của Chỉ số giá tiêu dùng nhóm Giao thông của thành phố Đà Nẵng là 3,27%/năm. Cụ thể như sau:

Chỉ số giá tiêu dùng	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Mức biến động giá bình quân 3 năm (trung bình nhân)
Nhóm Giao thông	112,90%	96,60%	100,97%	103,27%

**f. Tỷ lệ chiết khấu**

Tỷ lệ chiết khấu là 8,9%.

Doanh thu ước tính quy về hiện tại của hạng mục kinh doanh dịch vụ trông giữ xe là **720.884.122.984 đồng**. Cụ thể như sau:

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy	Tỷ lệ tăng giá	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về hiện tại (Đồng)
1	0%	100,00%		
2	0%	103,26%		
3	0%	106,63%		
4	40%	110,10%	0,7110	21.223.534.434
5	45%	113,69%	0,6529	22.639.898.405
6	50%	117,40%	0,5996	23.852.626.358
7	55%	121,23%	0,5506	24.879.012.098
8	60%	125,18%	0,5056	25.735.104.325
9	65%	129,26%	0,4642	26.435.789.213
10	70%	133,47%	0,4263	26.994.867.781
11	75%	137,82%	0,3915	27.425.128.366
12	80%	142,32%	0,3595	27.738.414.497
13	85%	146,96%	0,3301	27.945.688.462
14	90%	151,75%	0,3031	28.057.090.818
15	90%	156,69%	0,2783	26.603.996.307
16	90%	161,80%	0,2556	25.226.158.482
17	90%	167,08%	0,2347	23.919.679.750
18	90%	172,52%	0,2155	22.680.864.380
19	90%	178,15%	0,1979	21.506.208.043
20	90%	183,95%	0,1817	20.392.387.902
21	90%	189,95%	0,1669	19.336.253.212
22	90%	196,14%	0,1532	18.334.816.407
23	90%	202,54%	0,1407	17.385.244.648
24	90%	209,14%	0,1292	16.484.851.812
25	90%	215,96%	0,1187	15.631.090.892
26	90%	223,00%	0,1090	14.821.546.790
27	90%	230,27%	0,1001	14.053.929.491
28	90%	237,78%	0,0919	13.326.067.578
29	90%	245,53%	0,0844	12.635.902.095
30	90%	253,53%	0,0775	11.981.480.719
31	90%	261,80%	0,0711	11.360.952.241
32	90%	270,33%	0,0653	10.772.561.326
33	90%	279,14%	0,0600	10.214.643.549
34	90%	288,24%	0,0551	9.685.620.688
35	90%	297,64%	0,0506	9.183.996.256
36	90%	307,34%	0,0465	8.708.351.270
37	90%	317,36%	0,0427	8.257.340.240
38	90%	327,71%	0,0392	7.829.687.357
39	90%	338,39%	0,0360	7.424.182.888
40	90%	349,42%	0,0330	7.039.679.752
41	90%	360,82%	0,0303	6.675.090.278
42	90%	372,58%	0,0279	6.329.383.123
43	90%	384,72%	0,0256	6.001.580.360
44	90%	397,27%	0,0235	5.690.754.711
45	90%	410,22%	0,0216	5.396.026.919
46	90%	423,59%	0,0198	5.116.563.266
47	90%	437,40%	0,0182	4.851.573.212
48	90%	451,66%	0,0167	4.600.307.162

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy	Tỷ lệ tăng giá	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về hiện tại (Đồng)
49	90%	466,38%	0,0153	4.362.054.339
50	90%	481,59%	0,0141	4.136.140.781
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>720.884.122.984</b>

#### g. Chi phí quản lý vận hành

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: “b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”.

Do đó, chi phí quản lý vận hành quy về hiện tại của hạng mục kinh doanh dịch vụ trông giữ xe là  $720.884.122.984 \times 10\% = 72.088.412.298$  đồng.

#### h. Thu nhập ròng quy về hiện tại

Thu nhập ròng quy về hiện tại của hạng mục kinh doanh dịch vụ trông giữ xe là  $720.884.122.984 - 72.088.412.298 = 648.795.710.686$  đồng.

#### D. Tổng doanh thu phát triển của dự án

- Tổng doanh thu ước tính quy về hiện tại của dự án =  $DT_{CH} + DT_{TM} + DT_{SH} + DT_{BX} + DT_{KD} = 5.003.791.595.358 + 1.454.860.043.477 + 3.116.855.907.084 + 720.884.122.984 + 1.293.013.577.641 = 11.589.405.246.543$  đồng.

- Tổng chi phí quản lý vận hành quy về hiện tại của dự án =  $CP_{TM} + CP_{SH} + CP_{BX} + CP_{KD} = 145.486.004.348 + 311.685.590.708 + 72.088.412.298 + 129.301.357.764 = 658.561.365.118$  đồng.

- Tổng thu nhập ròng quy về hiện tại của dự án =  $DT - CP = 11.589.405.246.543$  đồng -  $658.561.365.118$  đồng =  $10.930.843.881.424$  đồng.

#### 9.1.2. Chi phí phát triển của dự án

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

Căn cứ điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi bởi Điểm c Khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP):

“b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

*Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;*

Căn cứ Theo Báo cáo kết quả thẩm tra số 192/KQTT-CICCODDN ngày 22/10/2025: Tổng mức đầu tư xây dựng hạ tầng dùng chung tại dự án Khu tổ hợp công trình lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng là **559.225.289.976 đồng (chưa VAT)**. Cụ thể như sau:

STT	Hạng mục chi phí	Chi phí trước thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	491.188.867.824
2	Chi phí thiết bị	4.397.820.251
3	Chi phí quản lý dự án	5.070.842.992
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	17.370.896.000
5	Chi phí khác	5.143.600.011
6	Dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng	36.053.262.898
	<b>Tổng cộng</b>	<b>559.225.289.976</b>

**B. Chi phí đầu tư xây dựng công trình**

Căn cứ điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi bởi Điểm c Khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP):

*“b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:*

*- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;*

*- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;*

*- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.*

*Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;*

Dự án có mục đích là đấu giá quyền sử dụng đất nên chưa có nhà đầu tư, các công trình trên đất chưa có thiết kế cơ sở, do đó không có dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập.

Do đó, theo thứ tự ưu tiên, đơn vị tư vấn sử dụng Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố để ước tính chi phí đầu tư xây dựng công trình của dự án.

**1. Chi phí đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ tại lô A3**

**a. Chi phí đầu tư xây dựng công trình cao 47 tầng**

*\* Chi phí công trình cao tầng chưa bao gồm chi phí dự phòng trượt giá phần xây dựng*

Căn cứ Quyết định số 409/BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng:

Suất vốn đầu tư công trình đa năng 45 < số tầng ≤ 50 có 5 tầng hầm là 20.261.000 đồng/m<sup>2</sup>, tương ứng với 18.419.091 đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT).

\* Chỉ số giá xây dựng theo thời điểm định giá

- Thời điểm định giá: Quý II năm 2025 (căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng).

- Thời điểm công bố Suất vốn đầu tư: Quý IV năm 2024 (theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng).

Đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư từ thời điểm công bố (Quý IV/2024) về thời điểm định giá (Quý II/2025) theo chỉ số giá xây dựng.

Căn cứ Quyết định số 408/QĐ-SXD ngày 26/12/2024 của Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng – công bố chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 3602/QĐ-SXD ngày 29/8/2025 của Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng – công bố chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2025.

Tuy nhiên, do trong các Quyết định nêu trên không công bố chỉ số giá xây dựng riêng cho loại công trình “cơ sở lưu trú du lịch”, đơn vị tư vấn đề xuất vận dụng chỉ số giá xây dựng của loại công trình “nhà ở” làm căn cứ tính toán, vì đặc điểm kết cấu, vật liệu và cấp công trình của đa năng cao cấp tương đồng với công trình nhà ở cao tầng cấp I. Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục công trình	QIV/2024 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 so với QIV năm 2024 (Năm gốc 2020=100%)
1	Công trình nhà ở	112,77	115,70	102,60

Căn cứ theo Phụ lục ban hành kèm Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, đối với khu vực 3 – loại Công trình đa năng áp dụng hệ số điều chỉnh khu vực K = 1,0160.

Diện tích xây dựng công trình 47 tầng (bao gồm 5 tầng hầm) là: 5.659,0 x (47+5)= 294.268,0m<sup>2</sup>.

Chi phí đầu tư xây dựng công trình 47 tầng là **5.649.951.443.277 đồng**.

TT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Chỉ số giá	Hệ số điều chỉnh	Thành tiền (đồng)
1	Công trình 47 tầng	294.268,0	18.419.091	102,60%	1,0160	5.649.951.443.277

\* **Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá**

- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng:

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (G<sub>DP2</sub>) trong phương pháp xác định Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình theo kế hoạch thực hiện dự án và mức độ biến động giá bình quân của tối thiểu 3 năm gần nhất, phù hợp với loại công trình, theo khu vực xây dựng và phải tính đến xu hướng biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế. Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (G<sub>DP2</sub>) được xác định theo công thức sau:

$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^T (V_t - L_{V_{ayt}}) [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1]$$

Trong đó:

- T: độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng, T > 1 (năm);

-  $t$ : khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch dự kiến thực hiện dự án,  
 $t = 1 \div T$ ;

-  $V_t$ : vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ  $t$ ;

-  $L_{Vayt}$ : chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ  $t$ ;

-  $I_{XDCTbq}$ : chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

$$I_{XDCTbq} = \frac{\sum_{n=1}^T I_{n+1}}{T}$$

Trong đó:

+  $T$ : số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định  $I_{XDCTbq}$ );  $T \geq 3$ ;

+  $I_n$ : chỉ số giá xây dựng năm thứ  $n$  được lựa chọn;

+  $I_{n+1}$ : chỉ số giá xây dựng năm thứ  $(n + 1)$ ;

+  $\pm \Delta I_{XDCT}$ : mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

**Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá chỉ tính trên chi phí phần xây dựng công trình.** Do đó:

+  $V_t$  (vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ  $t$ ) là chi phí phần xây dựng công trình;

+  $L_{Vayt}$  (chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ  $t$ ):

Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 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 2024:

*"2. Nội dung của suất vốn đầu tư*

*Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.*

*Suất vốn đầu tư xây dựng chưa bao gồm chi phí dự phòng và chi phí thực hiện một số loại công việc theo yêu cầu riêng của dự án, công trình cụ thể như:*

- *Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định pháp luật được tính trong sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư;*

- *Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay):*

- *Vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh);*

- *Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc*

biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; các chi phí có tính chất riêng biệt khác”.

Do đó, chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t bằng 0 (LV<sub>vay</sub> = 0)

+  $\pm \Delta I_{XDCT} = 0$  (Giả định không có biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính).

+ Số năm tính toán chi phí dự phòng: Thời điểm định giá là năm 2025, Số năm xác định chi phí dự phòng do trượt giá là 4 năm (Năm 2024, 2023, 2022 và 2021).

**- Chỉ số giá phần xây dựng**

$I_{XDCTbq}$ : chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng)

Thời điểm định giá là năm 2025, Số năm xác định chi phí dự phòng do trượt giá là 4 năm (Năm 2024, 2023, 2022 và 2021).

- Căn cứ quyết định số 383/QĐ-SXD ngày 31/12/2021 của Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng v/v Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 01 đến tháng 12, Quý I, Quý II, Quý III, Quý IV và năm 2021;

- Căn cứ quyết định số 401/QĐ-SXD ngày 30/12/2022 của Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng v/v Công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng tháng 12, Quý IV và năm 2022;

- Căn cứ quyết định số 353/QĐ-SXD ngày 27/12/2023 của Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng v/v Công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV và năm 2023;

- Căn cứ quyết định số 408/QĐ-SXD của Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng v/v Công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng tháng 11, tháng 12, Quý IV và năm 2024;

**Bảng mức độ trượt giá bình quân năm công trình nhà ở**

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Chỉ số giá xây dựng	1,07330	1,09040	1,11540	1,12740
2	Chỉ số giá xây dựng công trình liên hoàn (Năm sau/Năm trước)		1,01593	1,02293	1,01076
3	Mức độ trượt giá trung bình quân năm ( $I_{xldbq}$ )	1,01654			

- Đơn giá chi phí xây dựng công trình đa tầng 45 < số tầng ≤ 50 có 5 tầng hầm là 15.398.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã bao gồm VAT), tương ứng với **13.998.182 đồng/m<sup>2</sup> (chưa VAT)**.

- Chỉ số giá phần xây dựng công trình nhà ở tại thời điểm quý IV năm 2024 là 113,03%. Chỉ số giá phần xây dựng công trình nhà ở tại thời điểm quý II năm 2025 là 115,91%. Tỷ lệ chỉ số giá quý II năm 2025 so với quý IV năm 2024 là 102,55%.

- Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất chi phí xây dựng, giá bộ phận kết cấu vùng 3 - Công trình đa tầng: 1,008.

=> Đơn giá Suất chi phí xây dựng công trình đa năng 45 < số tầng ≤ 50 có 5 tầng hầm là:  $13.998.182 \times 102,55\% \times 1,008 = 14.469.694$  đồng/m<sup>2</sup>.

Tiến độ thực hiện dự án: Dự án xây dựng trong 03 năm: Tiến độ đầu tư phân bổ đều theo năm.

=> Đơn giá phân bổ theo từng năm cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án		
		Năm 1	Năm 2	Năm 3
1	Tổng chi phí chưa bao gồm dự phòng phí	14.469.694		
2	Phân bổ	4.823.231	4.823.231	4.823.231
3	Tỷ lệ % phân bổ vốn	33,33%	33,33%	33,33%

**Bảng tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá**

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án			
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Tổng
1	Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ xây dựng chưa có trượt giá (Vt)	4.823.231	4.823.231	4.823.231	
2	Vốn vay (0%) - lãi suất 8,9%	0	0	0	
3	Chỉ số giá của từng năm (It)	1,01654	1,03335	1,05045	
4	Trượt giá từng năm chưa quy về thời điểm hiện tại	79.776	160.872	243.309	483.957
5	<b>Trượt giá lũy tích</b>	79.776	240.648	483.957	
6	Tỷ lệ dự phòng phí cho yếu tố trượt giá				3,3446%

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá:  $483.957 \times 294.268,0 = 142.413.058.476$  đồng.

=> Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình cao 47 tầng (bao gồm chi phí dự phòng) là:  $5.649.951.443.277 + 142.413.058.476 = 5.792.364.501.753$  đồng.

**b. Chi phí đầu tư xây dựng công trình Khán đài 5 tầng (đã bao gồm 5 tầng hầm)**

**\* Chi phí đầu tư xây dựng công trình Khán đài (chưa bao gồm chi phí dự phòng)**

Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng Suất vốn đầu tư công trình đa năng số tầng ≤ 5, có 5 tầng hầm để tính chi phí đầu tư xây dựng công trình Khán đài.

Suất vốn đầu tư công trình đa năng - Số tầng ≤ 5, có 5 tầng hầm là 14.214.000 đồng/m<sup>2</sup> (đã bao gồm VAT), tương ứng với 12.921.818 đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT).

Tổng diện tích sàn xây dựng công trình (bao gồm phần tầng hầm và phần tầng nổi) là:  $28.784,0 + 41.120,0 = 69.904,0$ m<sup>2</sup>.

Đơn vị tư vấn đề xuất vận dụng chỉ số giá xây dựng của loại công trình “nhà ở” làm căn cứ tính toán. Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục công trình	QIV/2024 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 so với QIV năm 2024 (Quý IV 2024=100%)
1	Công trình nhà ở	112,77	115,70	102,60

Căn cứ theo Phụ lục ban hành kèm Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, đối với khu vực 3 – loại Công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc, áp dụng hệ số điều chỉnh khu vực K = 1,0160.

Chi phí đầu tư xây dựng công trình Khán đài là **938.498.414.833 đồng**. Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Chỉ số giá	Hệ số điều chỉnh	Thành tiền (đồng)
1	Khán đài (A3)	69.904,0	12.921.818	102,26%	1,016	938.498.414.833

**\* Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá**

Trương tự phương pháp tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá của công trình cao tầng. Đơn giá dự phòng cho yếu tố trượt giá của công trình Khán đài (Lô A3, đã bao gồm 5 tầng hầm) là 387.028 đồng/m<sup>2</sup>.

=> Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá là 387.028 đồng/m<sup>2</sup> x 69.904 m<sup>2</sup> = 27.054.805.312 đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng khán đài (bao gồm chi phí dự phòng) là: 938.498.414.833 + 27.054.805.312 = **965.553.220.145 đồng**.

**c. Chi phí đầu tư xây dựng hầm mở rộng phần khán đài**

**\* Chi phí đầu tư xây dựng hầm mở rộng (chưa có chi phí dự phòng)**

Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng:

*“ Suất vốn đầu tư công trình ở Bảng 27 tính cho công trình đa năng có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Trường hợp xây dựng tầng hầm có diện tích xây dựng lớn hơn diện tích xây dựng tầng nổi thì suất vốn đầu tư xây dựng tầng hầm của phần mở rộng được xác định như hướng dẫn của công trình nhà chung cư. ”*

Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư:

Suất vốn đầu tư công trình ở Bảng 1 tính cho công trình nhà chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Trường hợp xây dựng tầng hầm có diện tích xây dựng lớn hơn diện tích xây dựng tầng nổi thì suất vốn đầu tư xây dựng tầng hầm của phần mở rộng được xác định theo công thức sau:

$$S_{hầm}^{tr} = (N \times S - N_{nổi} \times S_{nổi}) / N_{hầm}^{nổi} \times K_{dc}$$

Trong đó:

$S_{hầm}^{tr}$  : Suất vốn đầu tư tầng hầm của phần mở rộng;

$N$  : 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));

$S$  : Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố;

$N_{nổi}$  : Diện tích sàn xây dựng tầng nổi;

$S_{nổi}$  : Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố;

$N_{hầm}^{nổi}$  : Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi.

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

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

$$N = (8.224,0/3,5) + (8.224,0 \times 5) = 69.904,0 \text{ m}^2.$$

S = Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng số tầng ≤ 5 có 5 tầng hầm: 12.921.818 đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT).

$$N_{noi} = 8.224,0/3,5 = 28.784,0 \text{ m}^2.$$

$S_{noi}$  = Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng số tầng ≤ 5 có không có tầng hầm: 7.448.182 đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT).

$$N_{hầm} = 8.224,0 \times 5 = 41.120,0 \text{ m}^2.$$

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi ( $N_{xd\text{ hầm}}/N_{xd\text{ nổi}}$ ) =  $(21.617 - 5.659,0)/8.224 = 1,94$  (Từ > 1 đến ≤ 2,0), tương ứng với  $K_{dc}$  Từ < 1-0,92.

Theo công nội suy,  $K_{dc} = 0,925$ .

=> Suất vốn đầu tư tầng hầm của phần mở rộng =  $(69.904,0 \times 12.921.818 - 28.784,0 \times 7.448.182) / 41.120,0 \times 0,925 = 15.492.950$  đồng/m<sup>2</sup>.

Đơn vị tư vấn đề xuất vận dụng chỉ số giá xây dựng của loại công trình “nhà ở” làm căn cứ tính toán. Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục công trình	QIV/2024 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 so với QIV năm 2024 (Quý IV 2024=100%)
1	Công trình nhà ở	112,77	115,70	102,60

Căn cứ theo Phụ lục ban hành kèm Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, đối với khu vực 3 – loại Công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc, áp dụng hệ số điều chỉnh khu vực  $K = 1,0160$ .

Diện tích đất xây dựng hầm mở rộng là:  $21.617,0 - 5.659,0 - 8.224,0 = 7.734,0 \text{ m}^2$ .

=> Tổng diện tích tầng hầm mở rộng là  $7.734,0 \text{ m}^2 \times 5 = 38.670,0 \text{ m}^2$ .

Chi phí đầu tư xây dựng tầng hầm mở rộng là **624.513.426.639 đồng**. Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích/Số giường	Đơn giá	Chỉ số giá	Hệ số điều chỉnh	Thành tiền
1	Hầm mở rộng (A3)	38.670,0	15.492.950	102,60%	1,0160	<b>624.513.426.639</b>

**\* Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá**

Tương tự phương pháp tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá của công trình cao tầng. Đơn giá dự phòng cho yếu tố trượt giá của công trình hầm mở rộng là 464.054 đồng/m<sup>2</sup>.

=> Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá là  $464.054 \text{ đồng/m}^2 \times 38.670,0 \text{ m}^2 = 17.944.968.180$  đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng hầm mở rộng (bao gồm chi phí dự phòng) là:  
 $624.513.426.639 + 17.944.968.180 = 642.458.394.819$  đồng.

**2. Chi phí đầu tư xây dựng công trình dịch vụ, thương mại (Khu nhà thương mại liên kế A6, A7, A8)**

**\* Chi phí đầu tư xây dựng công trình dịch vụ, thương mại (chưa bao gồm chi phí dự phòng)**

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng: Khu đất công trình dịch vụ, thương mại (Khu nhà thương mại liên kế) có mật độ xây dựng 40%-80%, chiều cao 3 ÷ 7 tầng, tối đa 2 tầng hầm.

Diện tích xây dựng công trình dịch vụ, thương mại (Khu nhà thương mại liên kế) là 96.638,4 m<sup>2</sup>, cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích khu đất (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Số tầng nổi +hầm	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )
1	Đất công trình dịch vụ thương mại A6	4.170	80%	3.336	9	30.024,0
2	Đất công trình dịch vụ thương mại A7	5.224	80%	4.179	9	37.612,8
3	Đất công trình dịch vụ thương mại A8	4.028	80%	3.222	9	29.001,6
<b>TỔNG CỘNG</b>						<b>96.638,4</b>

Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 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 2024, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng suất vốn đầu tư của loại công trình “đa năng” có đặc điểm tương đồng với khu nhà thương mại liên kế của dự án (số tầng 5 < tầng ≤ 7, có 2 tầng hầm).

Suất vốn đầu tư công trình đa năng 5 < số tầng ≤ 7 có 2 tầng hầm: 11.905.000 đồng/m<sup>2</sup> (bao gồm VAT), tương ứng 10.822.727 đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT).

Đơn vị tư vấn đề xuất vận dụng chỉ số giá xây dựng của loại công trình “nhà ở” làm căn cứ tính toán. Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục công trình	QIV/2024 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 so với QIV năm 2024 (Quý IV 2024=100%)
1	Công trình nhà ở	112,77	115,70	102,60

→ Hệ số quy đổi chỉ số giá xây dựng: 1,026.

Căn cứ theo Phụ lục ban hành kèm Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, đối với khu vực 3 – loại công trình đa năng, trụ sở, văn phòng làm việc, áp dụng hệ số điều chỉnh khu vực K = 1,016.

Chi phí đầu tư xây dựng công trình dịch vụ, thương mại (Khu nhà thương mại liên kế A6, A7, A8) được xác định là 1.090.234.527.589 đồng. Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh khu vực	Chỉ số giá	Thành tiền (đồng)
1	Đất công trình dịch vụ thương mại A6	30.024,0	10.822.727	1,016	102,60%	338.718.371.334
2	Đất công trình dịch vụ thương mại A7	37.612,8	10.822.727	1,016	102,60%	424.332.079.580
3	Đất công trình dịch vụ thương mại A8	29.001,6	10.822.727	1,016	102,60%	327.184.076.675
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.638,4</b>				<b>1.090.234.527.589</b>

**\* Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá**

Tương tự phương pháp tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá của công trình cao tầng. Đơn giá dự phòng cho yếu tố trượt giá của công trình dịch vụ, thương mại (Khu nhà thương mại liên kế A6, A7, A8) là 299.432 đồng/m<sup>2</sup>.

=> Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá là 299.432 đồng/m<sup>2</sup> x 96.638,4 m<sup>2</sup> = 28.936.629.389 đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình Khu nhà thương mại liên kế A6, A7, A8 (bao gồm chi phí dự phòng) là: 1.090.234.527.589 + 28.936.629.389 = 1.119.171.156.977 đồng.

=> Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình cao 47 tầng (A3), công trình khán đài (A3) + tầng hầm mở rộng (A3), công trình nhà thương mại liên kế (A6, A7, A8) (đã bao gồm chi phí dự phòng) là 8.519.547.273.694 đồng. Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích	Chi phí chưa bao gồm chi phí dự phòng (Đồng)	Chi phí dự phòng trượt giá (Đồng)	Tổng chi phí đã bao gồm chi phí dự phòng (Đồng)
1	Công trình 47 tầng	294.268,0	5.649.951.443.277	142.413.058.476	5.792.364.501.753
2	Hầm mở rộng (Lô A3)	38.670,0	624.513.426.639	17.944.968.180	642.458.394.819
3	Khán đài (Lô A3, đã bao gồm 5 tầng hầm)	69.904,0	938.498.414.833	27.054.805.312	965.553.220.145
4	Liên kế (A6,A7,A8)	96.638,4	1.090.234.527.589	28.936.629.389	1.119.171.156.977
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>8.303.197.812.337</b>	<b>216.349.461.357</b>	<b>8.519.547.273.694</b>

**C. Tiến độ xây dựng công trình**

Căn cứ theo Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đầu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng: "Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày UBND thành phố ban hành Quyết định cho thuê đất."

Căn cứ Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng:

1. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt chấp thuận dự án đầu tư chỉ quy định thời gian xây dựng mà không quy định tiến độ xây dựng từng năm, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng hoặc chưa đầy đủ thông tin; trường hợp điều

chính tiến độ thực hiện dự án đầu tư kéo dài; giao đất, cho thuê đất nhiều lần theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì:

a) Tiến độ xây dựng (%) được phân bổ đều trên thời gian xây dựng công trình tương ứng.

Do đó, tiến độ xây dựng công trình của dự án 03 năm (% lần lượt theo từng năm) là: 33,33% - 33,33% - 33,33%.

#### D. Tỷ lệ chiết khấu

Tỷ lệ chiết khấu là 8,9%.

#### E. Chi phí đầu tư xây dựng quy về hiện tại

Tổng chi phí đầu tư xây dựng quy về hiện tại của dự án là **9.984.030.289.237 đồng**. Cụ thể như sau:

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3
I	<b>DOANH THU PHÁT TRIỂN</b>	Đồng				
*	<i>Tỷ lệ chiết khấu</i>	%	<b>8,90%</b>	<b>0,9183</b>	<b>0,8432</b>	<b>0,7743</b>
1	<b>Chi phí đầu tư xây dựng trực tiếp</b>	Đồng				
1.1	<b>Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng</b>	Đồng	<b>559.225.289.976</b>	<b>186.408.429.992</b>	<b>186.408.429.992</b>	<b>186.408.429.992</b>
-	<i>Tiến độ đầu tư</i>		<b>100%</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>
1.2	<b>Chi phí đầu tư xây dựng công trình</b>	Đồng	<b>8.519.547.273.694</b>	<b>2.839.849.091.231</b>	<b>2.839.849.091.231</b>	<b>2.839.849.091.231</b>
-	<i>Tiến độ đầu tư</i>		<b>100%</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>
1.3	<b>Chi phí đầu tư xây dựng trực tiếp quy về thời điểm hiện tại</b>	Đồng	<b>7.674.022.542.995</b>	<b>2.778.932.526.376</b>	<b>2.551.820.501.723</b>	<b>2.343.269.514.897</b>
-	<i>Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng quy về thời điểm hiện tại</i>	Đồng	<b>472.696.881.852</b>	<b>171.173.948.569</b>	<b>157.184.525.775</b>	<b>144.338.407.507</b>
-	<i>Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy về thời điểm hiện tại</i>	Đồng	<b>7.201.325.661.143</b>	<b>2.607.758.577.807</b>	<b>2.394.635.975.947</b>	<b>2.198.931.107.390</b>

#### F. Chi phí kinh doanh (chi phí quảng cáo, bán hàng)

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng:

“c) Riêng đối với loại hình khách sạn, nghỉ dưỡng không thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này mà thực hiện theo quy định sau:

- Đối với địa bàn 18 xã, phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Hòa Khánh, Hải Vân, Liên Chiểu, Cẩm Lệ, Hòa Xuân, Hòa Vang, Hòa Tiến, Bà Nà, Hội An, Hội An Đông, Hội An Tây thì tổng chi phí kinh doanh được tính bằng 47% trên doanh thu trước thuế.”

Do đó, chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng quy về hiện tại được xác định trên tổng doanh thu phát triển ước tính của dự án là:  $1\% \times$  Tổng thu nhập ròng quy về hiện tại của dự án =  $1\% \times 10.930.843.881.424 = 109.308.438.814$  đồng.

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

Căn cứ khoản 2 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được xác định bằng 15% tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

- Gọi  $V$  là giá trị quyền sử dụng đất (đồng).

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh theo Quyết định 93/2025/QĐ-UBND:

$L_{No} = 15\% \times (\text{Chi phí xây dựng quy về hiện tại} + \text{Chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành)} + \text{Giá trị Quyền sử dụng đất}).$

$$L_{No} = 15\% \times (7.674.022.542.995 + 658.561.365.118 + 109.308.438.814 + V).$$

$$L_{No} = 1.266.283.852.039 + (15\% \times V)$$

**9.1.3. Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tại các lô A3, A6, A7, A8 (diện tích 35.039 m<sup>2</sup>)**

- Giá trị quyền sử dụng đất ( $V$ ) = Doanh thu phát triển của dự án - Chi phí phát triển của dự án

$$V = 10.930.843.881.424 - (7.674.022.542.995 + 109.308.438.814 + 1.266.283.852.039 + (15\% \times V)) = 1.635.851.345.718 \text{ đồng.}$$

$$\begin{aligned} \text{- Giá đất bình quân} &= V_n / \text{Diện tích đất} = 1.635.851.345.718 \text{ đồng} / 35.039 \text{ m}^2 \\ &= 46.686.588 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Làm tròn: 46.687.000 đồng/m}^2\text{)}. \end{aligned}$$

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TẠI CÁC LÔ A3, A6, A7, A8 (DIỆN TÍCH 35.039 M<sup>2</sup>) THỜI HẠN 50 NĂM**

TT	DANH MỤC	Diễn giải	Giá trị (đồng)
<b>I</b>	<b>DOANH THU PHÁT TRIỂN QUY VỀ HIỆN TẠI</b>	<b>DT<sub>o</sub></b>	<b>10.930.843.881.424</b>
<b>1</b>	<b>Doanh thu ước tính quy về hiện tại</b>		<b>11.589.405.246.543</b>
1.1	Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ du lịch	DT <sub>ch</sub>	5.003.791.595.358
1.2	Doanh thu từ cho thuê sàn thương mại, văn phòng	DT <sub>TM</sub>	1.454.860.043.477
1.3	Doanh thu từ cho thuê khán đài	DT <sub>KĐ</sub>	1.293.013.577.641
1.4	Doanh thu từ cho thuê Shophouse	DT <sub>SH</sub>	3.116.855.907.084
1.5	Doanh thu từ bãi đỗ xe	DT <sub>BX</sub>	720.884.122.984
<b>2</b>	<b>Chi phí vận hành quy về hiện tại</b>		<b>658.561.365.118</b>
2.1	Chi phí vận hành cho thuê sàn thương mại, văn phòng	10%	145.486.004.348
2.2	Chi phí vận hành cho thuê khán đài	10%	129.301.357.764
2.3	Chi phí vận hành cho thuê Shophouse	10%	311.685.590.708
2.4	Chi phí vận hành bãi đỗ xe	10%	72.088.412.298
<b>3</b>	<b>Thu nhập ròng quy về hiện tại</b>		<b>10.930.843.881.424</b>
3.1	Thu nhập ròng từ chuyển nhượng căn hộ du lịch		5.003.791.595.358
3.2	Thu nhập ròng từ cho thuê sàn thương mại, văn phòng		1.309.374.039.129
3.2	Thu nhập ròng từ cho thuê khán đài		1.163.712.219.876
3.3	Thu nhập ròng từ cho thuê Shophouse		2.805.170.316.376
3.4	Thu nhập ròng từ bãi đỗ xe		648.795.710.686
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ PHÁT TRIỂN QUY VỀ HIỆN TẠI</b>	<b>CF<sub>o</sub> = (1) + (2) + (3)</b>	<b>9.049.614.833.849 + (15% x V)</b>

TT	DANH MỤC	Diễn giải	Giá trị (đồng)
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	$Gxd = Ght + Gct$	7.674.022.542.995
1.1	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	$Ght$	472.696.881.852
1.2	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	$Gct$	7.201.325.661.143
2	Chi phí kinh doanh	$Gbh = 1\% \times DT$	109.308.438.814
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh		$1.266.283.852.039 + (15\% \times V)$
3.1	Phần xây dựng		1.151.103.381.449
3.2	Phần chi phí kinh doanh		115.180.470.590
3.3	Phần đất	$15\% \times V$	$15\% \times V$
III	Giá trị quyền sử dụng đất	$V = (I) - (II)$	1.635.851.345.718
IV	Giá đất bình quân		46.686.588
-	Giá đất bình quân làm tròn		46.687.000
-	Giá trị quyền sử dụng đất làm tròn		1.635.865.793.000

## 9.2. Xác định giá trị Quyền sử dụng đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (sàn sân khấu tổ chức sự kiện) (diện tích 13.036m<sup>2</sup>)

### 9.2.1. Doanh thu phát triển ước tính

Theo hồ sơ quy hoạch của dự án, hồ sơ phương án đấu giá không thể hiện quy mô của sân sân khấu tổ chức sự kiện (số lượng chỗ ngồi); Nguồn thông tin thị trường về doanh thu bán vé, chi phí của từng loại hình sự kiện tổ chức là hạn chế. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu của sân sân khấu từ cho thuê mặt bằng ngoài trời.

#### a. Đơn giá cho thuê mặt bằng ngoài trời

##### - Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm:

Tương tự cách thức điều chỉnh của giá thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng tầng 1-5 công trình cao tầng(A3).

TSDG: Tài sản thuộc khu đất thương mại dịch vụ của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Chương Dương - Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn: 29.690.000 đồng/m<sup>2</sup>. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1: Tài sản thuộc tòa nhà Phương Đông, số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 2,1km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Phan Thành Tài - Đoạn 10,5m: 46.360.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 113%.

+ TSSS 2: Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 1,6km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 65.210.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 128%.

+ TSSS 3: Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu. Cách TSDG trong bán kính 2,78km. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Tri Phương - Đoạn từ Nguyễn Tri Phương : 44.320.000 đồng/m<sup>2</sup>. Tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 111%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)**

TSDG: Không có mặt tiền tiếp giáp đường, đề xuất hệ số là 0,9. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố, hệ số 1,1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1,1/0,9) * 100\% = 122\%$ .

+ TSSS2: Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền, hệ số là 1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1/0,9) * 100\% = 111\%$ .

+ TSSS3: Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố, hệ số 1,1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1,1/0,9) * 100\% = 122\%$ .

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về tầng cao & khả năng khai thác kinh doanh**

TSDG có vị trí tại tầng 2 nên khả năng nhận diện và tiếp cận khách hàng kém hơn tầng 1. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1: có vị trí tại tầng 1 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh lợi thế hơn TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 150%.

+ TSSS2: có vị trí tại tầng 6 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

+ TSSS3: có vị trí tại tầng 4 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về loại hình mặt bằng**

TSDG là mặt bằng cho thuê ngoài trời, được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1, TSSS 2 và TSSS 3 đều là mặt bằng cho thuê trong nhà, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 105%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về điều kiện cấp thoát nước, cấp điện:**

TSDG thuộc khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước hoàn chỉnh, đáp ứng yêu cầu khai thác và vận hành, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1, TSSS 2 và TSSS 3 đều thuộc khu vực có điều kiện cấp điện, cấp thoát nước tương đương, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**- Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về hiện trạng môi trường, an ninh:**

TSDG thuộc khu vực có điều kiện môi trường và an ninh tốt, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1, TSSS 2 và TSSS 3 đều có điều kiện môi trường và an ninh tương đương TSDG, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

**\* Ước tính giá tài sản cần định giá**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá cho thuê bình quân chưa bao gồm VAT		550.000	289.850	333.333

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Vị trí, địa điểm	Thuộc khu công cộng có mục đích kinh doanh của dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Chương Dương - Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn: 29.690.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tài sản thuộc tòa nhà Phương Đông, số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu. - Cách TSDG trong bán kính 2,1km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Phan Thành Tài - Đoạn 10,5m: 46.360.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 1,6km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 65.210.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu - Cách TSDG trong bán kính 2,78km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Hữu Thọ - Đoạn từ Nguyễn Tri Phương đến Phan Đăng Lưu : 44.320.000 đồng/m <sup>2</sup>
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	113%	128%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,50%	-21,88%	-9,91%
	Mức điều chỉnh		-63.250	-63.419	-33.033
2	Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)	Không trực tiếp tiếp giáp đường	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 2 mặt tiền, có vị trí góc ngã 3 đường phố
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	122%	111%	122%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-18,18%	-10,00%	-18,18%
	Mức điều chỉnh		-99.990	-28.985	-60.600
3	Tầng cao & khả năng khai thác kinh doanh	Sàn sân khấu ngoài trời, tầng 2	Tầng 1	Tầng 6	Tầng 4
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	150%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-33,33%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-183.315	0	0
4	Loại hình mặt bằng	Sàn sân khấu ngoài trời	Sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng trong nhà	Sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng trong nhà	Sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng trong nhà
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-26.180	-13.797	-15.867
5	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
6	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
	<b>Đánh giá</b>		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>		0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh</b>		0	0	0
B	<b>Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh</b>	194.916	177.265	183.649	223.833
	<b>Làm tròn</b>	195.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-10,00%	-6,18%	12,88%

Giá thuê sàn khán đài sau khi phân tích, so sánh điều chỉnh về các yếu tố khác biệt là: **195.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.**

**b. Doanh thu hàng năm từ hoạt động kinh doanh cho thuê sân sân khấu nổi trên cao**

\* Tổng diện tích sàn xây dựng

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng: Diện tích đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (sân sân khấu tổ chức sự kiện) là 13.036m<sup>2</sup>.

\* Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh

Căn cứ theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: " b) Đối với trường hợp cho thuê nhà xưởng, nhà kho trong các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp; cho thuê nhà thấp tầng, nhà biệt thự; hoạt động kinh doanh cho thuê chỗ để xe ô tô/giữ xe ô tô: là 100%"

Do đó, đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh = 100% diện tích sàn xây dựng.

\* Thời gian kinh doanh

Đơn vị tư vấn xác định thời gian kinh doanh tối đa là 12 tháng/năm nhằm phản ánh phương án khai thác ở trạng thái hiệu quả cao nhất của dự án. Do đó giả định thời gian kinh doanh tối đa 12 tháng/năm.

Doanh thu hàng năm với công suất tối đa từ cho thuê sân sân khấu nổi trên cao là 30.504.240.000 đồng. Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ sàn kinh doanh (%)	Đơn giá (Đồng/m <sup>2</sup> /tháng)	Số tháng	Thành tiền (đồng)
1	Sân khấu nổi	13.036,0	13.036,0	100,00%	195.000	12	30.504.240.000

trên cao					
----------	--	--	--	--	--

### c. Thời điểm bắt đầu bán hàng

Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn trung tâm thương mại của công trình cao tầng.

Đơn vị tư vấn đề xuất dự án bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ 4 của Dự án.

### d. Tỷ lệ lấp đầy

Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn trung tâm thương mại của công trình cao tầng.

Đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ lấp đầy của năm thứ 4 là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm đến khi đạt mức tối đa 90% và giữ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

### e. Mức độ biến động giá thuê

Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn trung tâm thương mại của công trình cao tầng.

Đơn vị tư vấn đề xuất mức độ biến động của giá thuê sàn sân khấu nổi trên cao là 10%/2 năm.

### g. Tỷ lệ chiết khấu

Tỷ lệ chiết khấu là 8,9%.

Doanh thu dự kiến quy về hiện tại của hạng mục cho thuê sân sân khấu là 433.773.006.560 đồng. Cụ thể như sau:

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về hiện tại (Đồng)
1	0%			
2	0%			
3	0%			
4	40%	110%	0,7110	9.543.361.315
5	45%	121%	0,6529	10.844.728.767
6	50%	121%	0,5996	11.064.920.688
7	55%	133%	0,5506	12.294.356.320
8	60%	133%	0,5056	12.315.909.161
9	65%	146%	0,4642	13.477.004.975
10	70%	146%	0,4263	13.327.546.065
11	75%	161%	0,3915	14.423.751.153
12	80%	161%	0,3595	14.127.947.257
13	85%	177%	0,3301	15.162.569.657
14	90%	177%	0,3031	14.742.410.945
15	90%	195%	0,2783	14.891.324.187
16	90%	195%	0,2556	13.674.310.548
17	90%	214%	0,2347	13.812.434.897
18	90%	214%	0,2155	12.683.594.947
19	90%	236%	0,1979	12.811.712.068
20	90%	236%	0,1817	11.764.657.546
21	90%	259%	0,1669	11.883.492.471
22	90%	259%	0,1532	10.912.297.953
23	90%	285%	0,1407	11.022.523.185
24	90%	285%	0,1292	10.121.692.548
25	90%	314%	0,1187	10.223.931.867
26	90%	314%	0,1090	9.388.367.187
27	90%	345%	0,1001	9.483.199.179

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về hiện tại (Đồng)
28	90%	345%	0,0919	8.708.171.881
29	90%	380%	0,0844	8.796.133.214
30	90%	380%	0,0775	8.077.257.313
31	90%	418%	0,0711	8.158.845.770
32	90%	418%	0,0653	7.492.053.049
33	90%	459%	0,0600	7.567.730.353
34	90%	459%	0,0551	6.949.247.339
35	90%	505%	0,0506	7.019.441.757
36	90%	505%	0,0465	6.445.768.372
37	90%	556%	0,0427	6.510.877.143
38	90%	556%	0,0392	5.978.766.890
39	90%	612%	0,0360	6.039.158.475
40	90%	612%	0,0330	5.545.600.069
41	90%	673%	0,0303	5.601.616.231
42	90%	673%	0,0279	5.143.816.557
43	90%	740%	0,0256	5.195.774.300
44	90%	740%	0,0235	4.771.142.608
45	90%	814%	0,0216	4.819.335.968
46	90%	814%	0,0198	4.425.469.208
47	90%	895%	0,0182	4.470.170.918
48	90%	895%	0,0167	4.104.840.145
49	90%	985%	0,0153	4.146.303.177
50	90%	985%	0,0141	3.807.440.933
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>433.773.006.560</b>

#### h. Chi phí quản lý vận hành

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng:

*“b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”*

Do đó, quản lý vận hành quy về hiện tại của hạng mục cho thuê sàn sân khấu nổi trên cao là  $433.773.006.560 \times 10\% = 43.377.300.656$  đồng.

#### i. Thu nhập ròng quy về hiện tại

Thu nhập ròng quy về hiện tại của hạng mục cho thuê sàn sân khấu nổi trên cao là  $433.773.006.560 - 43.377.300.656 = 390.395.705.904$  đồng.

#### 9.2.2. Chi phí phát triển ước tính

##### 9.2.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng công trình xây dựng sàn sân khấu nổi trên cao

\* Chi phí đầu tư xây dựng công trình xây dựng sàn sân khấu nổi trên cao (chưa bao gồm chi phí dự phòng)

Theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng: Không có suất vốn đầu tư riêng cho Công trình sàn sân khấu nổi trên cao.

Căn cứ Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: Công trình sàn sân khấu nổi trên cao kết nối từ khán đài vượt đường Chương Dương, kéo dài qua vỉa hè về phía Tây và mở rộng về phía sông.

Căn cứ thuyết minh: Lô đất SK có chức năng giao thông kết nối giữa khu vực khán đài và khu vực ven sông, kết hợp tổ chức sự kiện.

Căn cứ loại công trình có tính chất kết cấu, tải trọng và yêu cầu thi công tương đồng, có chức năng giao thông kết nối, đơn vị tư vấn đề xuất vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình “cầu đường bộ, cầu bộ hành — cầu dầm bê tông cốt thép thường, móng nông, tải trọng HL93, chiều dài nhịp  $9m < L \leq 15m$ ” để ước tính chi phí xây dựng sân khấu trên cao. Suất đầu tư xây dựng là: 20.923.000 đồng/m<sup>2</sup> (bao gồm VAT). Trong đó, chi phí xây dựng: 19.610.000 đồng/m<sup>2</sup> (bao gồm VAT) tương ứng với 17.827.273 đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT).

\*Chỉ số giá xây dựng: Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng chỉ số giá công trình đường bê tông xi măng để quy đổi suất vốn đầu tư từ thời điểm công bố (Quý IV/2024) về thời điểm định giá (Quý II/2025).

Chỉ số giá sử dụng: 102,26% (tương ứng hệ số 1,0226). Cụ thể như sau:

TT	Hạng mục công trình	QIV/2024 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 so với QIV năm 2024 (Quý IV 2024=100%)
1	Công trình đường bê tông xi măng	116,27	118,9	102,26%

Căn cứ theo Phụ lục ban hành kèm Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, đối với khu vực 3 – loại Công trình cầu đường bộ, áp dụng hệ số điều chỉnh khu vực K = 1,003.

Chi phí đầu tư xây dựng công trình sân sân khấu nổi trên cao là **238.366.036.662 đồng**. Cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích xây dựng	Đơn giá	Hệ số vùng	Chỉ số giá xây dựng	Thành tiền
1	Công trình Sân khấu nổi trên cao	13.036	17.827.273	1,003	102,26%	238.366.036.662

#### \* Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá

Tương tự phương pháp tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá của công trình cao tầng. Đơn giá dự phòng cho yếu tố trượt giá của công trình sân sân khấu nổi trên cao là 1.185.905 đồng/m<sup>2</sup>.

=> Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá là  $1.185.905 \text{ đồng/m}^2 \times 13.036 \text{ m}^2 = 15.459.457.580 \text{ đồng}$ .

Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình sân sân khấu nổi trên cao (bao gồm chi phí dự phòng) là:  $238.366.036.662 + 15.459.457.580 = 253.825.494.242 \text{ đồng}$ .

#### a. Tiến độ xây dựng công trình

Căn cứ theo Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 04/7/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng:

“Tiến độ thực hiện dự án; 36 tháng kể từ ngày UBND thành phố ban hành Quyết định cho thuê đất.”

Căn cứ Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng:

1. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt chấp thuận dự án đầu tư chỉ quy định thời gian xây dựng mà không quy định tiến độ xây dựng từng năm, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng hoặc chưa đầy đủ thông tin; trường hợp điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư kéo dài; giao đất, cho thuê đất nhiều lần theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì:

a) Tiến độ xây dựng (%) được phân bổ đều trên thời gian xây dựng công trình tương ứng.

Do đó, tiến độ xây dựng công trình của dự án 03 năm (% lần lượt theo từng năm) là: 33,33% - 33,33% - 33,33%.

**b. Tỷ lệ chiết khấu**

Tỷ lệ chiết khấu là 8,9%.

**c. Chi phí đầu tư xây dựng quy về hiện tại**

Tổng chi phí đầu tư xây dựng quy về hiện tại là **214.551.311.990 đồng**. Cụ thể như sau:

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3
*	<i>Tỷ lệ chiết khấu</i>	%	8,90%	0,9183	0,8432	0,7743
1.1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	Đồng	253.825.494.242	84.608.498.081	84.608.498.081	84.608.498.081
-	<i>Tiến độ đầu tư</i>		100%	33,33%	33,33%	33,33%
1.2	Chi phí đầu tư xây dựng trực tiếp quy về thời điểm hiện tại	Đồng	214.551.311.990	77.693.753.977	71.344.126.700	65.513.431.313
-	<i>Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy về thời điểm hiện tại</i>	Đồng	214.551.311.990	77.693.753.977	71.344.126.700	65.513.431.313

**9.2.2.2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng:

“a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án.”

Do đó, chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng quy về hiện tại là 1% x 390.395.705.904 = **3.903.957.059 đồng**.

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

Căn cứ khoản 2 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng:

“2. 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% tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.”

- Gọi V là giá trị quyền sử dụng đất (đồng).

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh theo Quyết định 93/2025/QĐ-UBND:

$LNo = 15\% \times (\text{Chi phí xây dựng quy về hiện tại} + \text{Chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành)} + \text{Giá trị Quyền sử dụng đất})$

$$LNo = 39.274.885.456 + (15\% \times V)$$

**9.2.3. Giá trị Quyền sử dụng đất phần công trình hạ tầng kỹ thuật khác (sàn sân khấu tổ chức sự kiện) (diện tích 13.036m<sup>2</sup>).**

- Giá trị quyền sử dụng đất (V) = Doanh thu phát triển của dự án - Chi phí phát triển của dự án

$$V = 390.395.705.904 - (214.551.311.990 + 3.903.957.059 + 39.274.885.456 + (15\% \times V))$$

$$= 115.361.349.043 \text{ đồng.}$$

$$\text{- Giá đất bình quân} = Vn/\text{Diện tích đất} = 115.361.349.043 \text{ đồng}/13.036 \text{ m}^2$$

$$= 8.849.444 \text{ đồng/m}^2 \text{ (Làm tròn: 8.850.000 đồng/m}^2\text{).}$$

**BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG PHẦN CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC (SÀN SÂN KHẤU TỔ CHỨC SỰ KIỆN) (DIỆN TÍCH 13.036M<sup>2</sup>) THỜI HẠN 50 NĂM**

TT	DANH MỤC	Diễn giải	Giá trị (đồng)
<b>I</b>	<b>DOANH THU PHÁT TRIỂN QUY VỀ HIỆN TẠI</b>	<b>DT<sub>o</sub></b>	<b>390.395.705.904</b>
<b>1</b>	<b>Doanh thu dự kiến quy về hiện tại</b>		<b>433.773.006.560</b>
-	<i>Doanh thu từ cho thuê khán đài</i>	<i>DT<sub>KĐ</sub></i>	<i>433.773.006.560</i>
<b>2</b>	<b>Chi phí vận hành quy về hiện tại</b>		<b>43.377.300.656</b>
-	<i>Chi phí vận hành cho thuê khán đài</i>	10%	<i>43.377.300.656</i>
<b>3</b>	<b>Thu nhập ròng quy về hiện tại</b>		<b>390.395.705.904</b>
-	<i>Thu nhập ròng từ cho thuê khán đài</i>		<i>390.395.705.904</i>
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ PHÁT TRIỂN QUY VỀ HIỆN TẠI</b>	<b>CF<sub>o</sub> = (1) + (2) + (3)</b>	<b>257.730.154.505 + (15% x V)</b>
<b>1</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư xây dựng</b>	<b>G<sub>xd</sub> = G<sub>ht</sub> + G<sub>ct</sub></b>	<b>214.551.311.990</b>
-	<i>Chi phí đầu tư xây dựng công trình</i>	<i>G<sub>ct</sub></i>	<i>214.551.311.990</i>
<b>2</b>	<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>G<sub>bh</sub> = 1% x DT</b>	<b>3.903.957.059</b>
<b>3</b>	<b>Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh</b>		<b>39.274.885.456 + (15% x V)</b>
3.1	<i>Phần xây dựng</i>		<i>32.182.696.799</i>
3.2	<i>Phần chi phí kinh doanh</i>		<i>585.593.559</i>
3.3	<i>Phần chi phí vận hành</i>		<i>6.506.595.098</i>
3.4	<i>Phần đất</i>	<i>15% x V</i>	<i>15% x V</i>
<b>III</b>	<b>Giá trị quyền sử dụng đất</b>	<b>V = (I) - (II)</b>	<b>115.361.349.043</b>
<b>IV</b>	<b>Giá đất bình quân</b>		<b>8.849.444</b>
	<b>Làm tròn</b>		<b>8.850.000</b>
	<b>Giá trị quyền sử dụng đất làm tròn</b>		<b>115.368.600.000</b>

**9.3. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

Trên cơ sở nội dung tại Văn bản số 96/HĐTĐGD ngày 08/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thông báo kết luận họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 13/2026 và Văn bản số 105/HĐTĐGD ngày 14/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất

thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết luận họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 14/2026, Văn bản số 108/HĐTĐGD ngày 14/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết luận họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 15/2026 cùng các tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp, qua khảo sát vị trí, hiện trạng, thị trường bất động sản và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, TPV thông báo kết quả định giá đất như sau:

- Giá trị Quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (diện tích 35.039 m<sup>2</sup>, thời hạn 50 năm) là: 1.635.865.793.000 đồng.

*(Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm ba mươi lăm tỷ tám trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn đồng./.)*

- Giá trị Quyền sử dụng đất phần công trình hạ tầng kỹ thuật khác (sàn sân khấu tổ chức sự kiện) thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (diện tích 13.036 m<sup>2</sup>, thời hạn 50 năm) là: 115.368.600.000 đồng.

*(Bằng chữ: Một trăm mười lăm tỷ ba trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng./.)*

Tổng giá trị khu đất thực hiện Dự án Tổ hợp công trình phục vụ Lễ hội pháo hoa Quốc tế Đà Nẵng (chưa bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất) là 1.751.234.393.000 đồng.

*(Bằng chữ: Một nghìn bảy trăm năm mươi một tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu ba trăm chín mươi ba nghìn đồng./.)*

Tương ứng với giá đất bình quân (chưa bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất) là: 36.427.132 đồng/m<sup>2</sup> (Làm tròn: 36.428.000 đồng/m<sup>2</sup>)

*(Bằng chữ: Ba mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng trên một mét vuông./.)*

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành kèm theo Chứng thư tư vấn giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**VŨ THỊ NHẬT ÁNH**



**VŨ THANH PHONG**

**TRỢ LÝ ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**VŨ QUANG QUYỀN**