

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 09/CT-ĐGD ngày 10 tháng 4 năm 2026


- Khách hàng : Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng.
- Thời điểm định giá đất : Ngày 12 tháng 7 năm 2024
- Tài sản : Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.
- Địa điểm định giá : Thành phố Đà Nẵng
- Mục đích định giá : Xác định giá đất cụ thể khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.

Số: 09/CT-ĐGD

Đà Nẵng, ngày 10 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 số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 01/01/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 01-15/2025/PLHD ngày 23/3/2026 của hợp đồng dịch vụ tư vấn số 15/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 21/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.
- Căn cứ Biên bản làm việc Liên quan đến việc hoàn thiện các hồ sơ xác định giá đất cụ thể ngày 20/12/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.
- Căn cứ Công văn số 808/SNNMT-KTĐ ngày 22/01/2026 V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư định giá đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn.
- Căn cứ Thông báo số 79/HĐTĐGD ngày 20/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất V/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 10/2026. 

- Căn cứ Công văn số 2989/SNNMT-KTĐ ngày 23/3/2026 V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư định giá đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn và khu đất có diện tích 697m² tại phường Ngũ Hành Sơn của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ.

- Căn cứ Công văn số 3913/SNNMT-KTĐ ngày 09/4/2026 V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư định giá đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương (kèm theo Thông báo số 86/HĐTĐGD ngày 03/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 12/2026).

- Xét Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất ngày 10/4/2026 của phòng Nghiệp vụ 2 thuộc Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng sau khi đã tiến hành khảo sát và thu thập thông tin giao dịch bất động sản trên thị trường thành phố Đà Nẵng để xác định giá đất cụ thể khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng xác định giá đất khu đất theo yêu cầu định giá đất của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng, tại thời điểm ngày ngày 12 tháng 7 năm 2024. Kết quả như sau:

1. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 12 tháng 7 năm 2024.

3. Cơ sở định giá đất:

- Các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá (bản photocopy) do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp:

+ Thông báo số 261/TB-VP ngày 19/6/2023 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng V/v Thông báo kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 09/6/2023.

+ Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

+ Công văn số 2465/STNMT-QHĐK&ĐĐBĐ ngày 20/5/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v có ý kiến đối với phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An.

+ Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

+ Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 06/01/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v điều chỉnh Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

+ Công văn số 30/HĐXD-QLTK ngày 23/01/2025 của Bộ Xây dựng V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hồ Xuân Hương.

+ Công văn số 23/2025/CV-PTA ngày 12/02/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An V/v làm rõ nghĩa vụ tài chính đối với dự án Chung cư Hồ Xuân Hương tại số 95, 97, 99 đường Hồ Xuân Hương.

+ Công văn 5873/SXD-QHKT&PTĐT ngày 03/10/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng V/v hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng. *tm*

+ Thông báo số 711/TB-UBND ngày 7/10/2025 của UBND phường Ngũ Hành Sơn V/v Thu hồi đất để thực hiện Dự án Nâng cấp, mở rộng Kiệt 101 Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn.

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62, đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

+ Thuyết minh thiết kế cơ sở kiến trúc

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất tổng mặt bằng.

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật bình đồ lưu vực.

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Phương án kiến trúc công trình.

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Bản đồ quy hoạch cấp nước, Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý công trình.

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng, Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc.

- Các kết quả khảo sát thông tin về giá đất giao dịch trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá (12/7/2024) trở về trước.

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

4.1. Trước điều chỉnh quy hoạch:

- Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62, đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

1. Thửa đất:

+ Thửa đất số: 152

+ Tờ bản đồ số: 62

+ Địa chỉ: Tổ 56, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

+ Diện tích: 2102,7 m²

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

+ Mục đích sử dụng:

+ Đất ở: 2.083,8 m²

+ Đất trồng cây lâu năm: 18,9 m²

+ Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 15/10/2043

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 2.083,8 m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 18,9 m²

2. Nhà ở:

+ Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

+ Diện tích xây dựng: 191,2 m²

+ Diện tích sàn: 2109,6 m² ✓

ĐƠN
CỘNG
CỔ PH
HÀNH
HUY T
ĐÀ N
SỞ U

+ Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

+ Cấp (hạng): Cấp II

- Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An, MSDN số: 0401889315, địa chỉ trụ sở: 426 Võ Nguyên Giáp, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ số: 516548.GV.001 (thời hạn góp vốn: Lâu dài).

- Theo Thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án Nâng cấp, mở rộng Kiệt 101 Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn, diện tích đất bị thu hồi là 74,6m². Vậy diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi là: 2083,8m² – 74,6m² = 2009,2m²

(1) Theo Công văn 5873/SXD-QHKT&PTĐT ngày 03/10/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng:

“- Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Bắc Mỹ An từ đường Phan Tư đến Hồ Xuân Hương được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 9464/QĐ-UB ngày 24/11/2004, vị trí thửa đất thuộc lô B1-11 – đất ở hiện trạng chính trang. Chỉ tiêu Lô B1-11: Số tầng ≥ 02 tầng, mật độ xây dựng ≤ 80%, hệ số sử dụng đất ≥ 1,6 lần.

- Căn cứ Quy hoạch phân khu khu vực phía Đông và bán đảo Sơn Trà TL 1/5.000, vị trí thửa đất thuộc: ô phố chức năng “đơn vị ở” thuộc ô H-3 có chỉ tiêu “tầng cao min: 01 tầng, tầng cao max: 09 tầng; mật độ xây dựng min: 20%, mật độ xây dựng max 60%.

...
Theo chủ trương nêu trên của UBND thành phố, việc cung cấp các chỉ tiêu quy hoạch tại các lô đất, dự án thuộc 01 đơn vị hành chính thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường lấy ý kiến của UBND cấp xã để được cung cấp theo thẩm quyền”

(2) Theo Công văn số 39/UBND-PKTHĐT ngày 06/01/2026 của UBND phường Ngũ Hành Sơn về việc hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như sau:

“- Về quy hoạch chi tiết (tại thời điểm ngày 25/3/2022): Căn cứ Quyết định số 9464/QĐ-UB ngày 24/11/2004 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng khu dân cư Bắc Mỹ An từ đường Phan Tư đến đường Hồ Xuân Hương, vị trí thửa đất nêu trên thuộc khu vực hiện trạng chính trang (ký hiệu B1-11), được phê duyệt các chỉ tiêu quy hoạch phê duyệt tính cho cả ô đất ký hiệu B1-11, diện tích 37.168m² gồm:

+ Tầng cao xây dựng trung bình: ≥ 2 tầng.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 80%.

+ Hệ số sử dụng đất: ≥ 1,6 lần.

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng:

+ Trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ: Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần.

+ Trường hợp xây dựng nhà chung cư: Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần.

- Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CTs: 233618 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/3/2022, tại thửa đất nêu trên đã được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở công trình có quy mô 10 tầng”

(3) Theo quy định tại Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

"2. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ đô thị (bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở giáp đường phố cũ, chỉnh trang)

Tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng hoặc tại khu vực không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết thì xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định cụ thể về chỉ tiêu kiến trúc sau:

2.1 Mật độ xây dựng

Áp dụng theo bảng 6 Điều này (Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao $\leq 25m$ có diện tích lô đất $\leq 100m^2$ được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình tại điểm 2.7.5 và điểm 2.7.6 của QCVN 01:2021/BXD).

Bảng 6. Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

2.2 Khoảng lùi xây dựng

- Đối với đường có lòng đường $\leq 7,5m$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,2m so với chỉ giới đường đỏ; ban công vươn tối đa 1,2m.

- Đối với đường có lòng đường $> 7,5m$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ; ban công vươn tối đa 1,5m.

- Đối với các thửa đất nằm tại vị trí góc đường thì áp dụng khoảng lùi tầng 1 theo 02 phía giáp đường quy hoạch; đồng thời, tại vị trí góc đường phải thực hiện vát góc hoặc bo cong đảm bảo tầm nhìn của các phương tiện giao thông.

- Khoảng lùi các tầng bên trên: Tuân thủ quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình theo bảng 1, bảng 2 Điều 12 Quy chế này.

- Độ vươn ban công và khoảng lùi công trình tại các tuyến phố hiện hữu không vượt quá theo quy chuẩn. Trường hợp công trình xây dựng nằm xen kẽ trong dãy phố đã hình thành ổn định thì độ vươn và khoảng lùi đảm bảo đồng bộ với hiện trạng dãy phố.

2.3 Tầng cao, chiều cao xây dựng tối đa cho phép

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $< 5,5m$: Tối đa 5 tầng;

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$: Tối đa 6 tầng;

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $\geq 10,5m$ và đường đôi: Tối đa 7 tầng

- Tổng chiều cao công trình: Tối đa bằng 5 lần bề rộng cạnh ngắn nhất của công trình.

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 7 lần."

Hệ số sử dụng đất tối đa và mật độ xây dựng tối đa là:

STT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Diện tích xây dựng tối đa (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Số tầng cao tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m^2)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
1	Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân	2.009,2	2.009,2 x 40,00% = 803,68	40%	7	= 2.009,2 x 40% x 7 = 5625,8	= 5625,8 / 2.009,2 = 2,80

Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn						
--	--	--	--	--	--	--

Từ (1), (2) và (3), để đảm bảo không làm thất thu ngân sách nhà nước, Tư vấn đề xuất hệ số sử dụng đất tối đa là 2,8 lần; mật độ xây dựng tối đa là 40% để điều chỉnh yếu tố khác biệt về hệ số sử dụng đất tối đa và mật độ xây dựng tối đa.

Lưu ý: Hệ số sử dụng đất tối đa, mật độ xây dựng tối đa nói trên là chỉ tiêu do Tư vấn đề xuất căn cứ theo quy định của Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng. Trong trường hợp cơ quan chuyên môn về xây dựng có ý kiến khác thì kết quả định giá đất (trước khi điều chỉnh quy hoạch) sẽ không còn phù hợp.

4.2. Sau điều chỉnh quy hoạch: Theo Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Vị trí: Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62, đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

- Ranh giới:

+ Đông: Giáp kiệt bê tông hiện trạng (B = 2,0m ÷ 5,2m).

+ Nam: Giáp đường Hồ Xuân Hương.

+ Tây: Giáp nhà dân hiện trạng.

+ Bắc: Giáp kiệt bê tông hiện trạng (B = 4,2m ÷ 4,7m).

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích quy hoạch: 2.083,8 m², trong đó:

+ Đất dự án Chung cư Hồ Xuân Hương: 2.009,2 m².

+ Đất mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương: 74,6 m².

- Quy hoạch đất nhà chung cư với diện tích 2.009,2 m²; bao gồm các hạng mục:

+ Khối công trình chung cư cao tầng với quy mô 25 tầng nổi, tum kỹ thuật và 02 tầng hầm;

+ Trạm biến áp, nhà đặt máy phát điện;

+ Đất cây xanh;

+ Giao thông nội bộ.

- Phần diện tích đất còn lại với diện tích 74,6 m² được quy hoạch mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương hiện trạng.

- Lối ra/vào chính và lối lên/xuống hầm của công trình Chung cư từ đường Hồ Xuân Hương. Lối ra/vào phụ từ kiệt 101 Hồ Xuân Hương.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh, giao thông nội bộ phù hợp với công năng của công trình.

- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận.

- Bảng quy hoạch sử dụng đất:

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà chung cư	2.009,2	96,42
1	Đất xây dựng công trình	1.190,0	57,11

2	Trạm biến áp, nhà đặt máy phát điện	45,0	2,16
3	Đất cây xanh	572,0	27,45
4	Giao thông nội bộ	202,2	9,70
II	Đường giao thông	74,6	3,58
TỔNG CỘNG		2.083,8	100,00

- Phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi 74,6 m² đất để mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương là 2083,8m² – 74,6m² = 2009,2m².

- Chỉ tiêu sử dụng đất – giải pháp kiến trúc

+ Quy mô dân số: 689 người.

+ Mật độ xây dựng: 59,23%.

+ Hệ số sử dụng đất: 12,5 lần.

+ Tầng cao: 25 tầng nổi + tum kỹ thuật + 2 tầng hầm.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường Hồ Xuân Hương.

+ Đất cây xanh: 696 m² (chiếm 28,47% diện tích đất ở).

5. Phương pháp định giá đất:

Áp dụng phương pháp định giá đất: phương pháp so sánh và phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

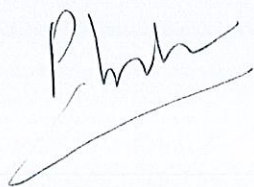
Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được cung cấp, đơn vị tư vấn đã thực hiện thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất; áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất; xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất. Kết quả xác định giá đất tại thời điểm ngày 12/7/2024 như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
1	Quy hoạch trước khi điều chỉnh	2.009,2	104.475.790	209.912.757.000
2	Quy hoạch sau khi điều chỉnh	2.009,2	147.686.905	296.732.530.000

* Những lưu ý về kết quả định giá:

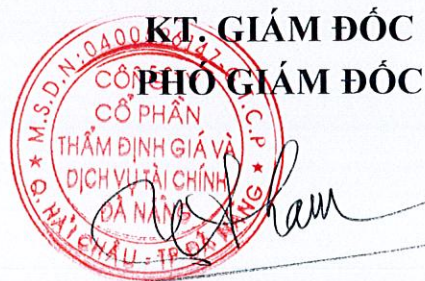
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 04 bản chính: giao khách hàng 03 bản chính, lưu tại Công ty 01 bản gốc và 01 bản chính./.

Thẩm định viên



Nguyễn Thị Phương Thảo
Số thẻ TĐV về giá: X15.1404
ngày 28/12/2015

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



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

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá ngày 10 tháng 4 năm 2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá: Thừa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 12 tháng 7 năm 2024.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

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

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.
- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 01/01/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

4.1.2. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá:

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;




- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản.

4.1.3. Các văn bản địa phương:

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024;
- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 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 Đà Nẵng quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024;
- Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND Tp. Đà Nẵng;
- Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Sửa đổi, bổ sung giá đất một số tuyến đường 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 giá đất tại Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 trên địa bàn Tp. Đà Nẵng;
- Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Tp. Đà Nẵng;
- Và các văn bản khác có liên quan do UBND thành phố Đà Nẵng ban hành.

4.1.4. Các căn cứ pháp lý khác:

- Căn cứ Hợp đồng Tư vấn - Dịch vụ định giá đất số 15/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 21/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng;
- Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 01-15/2025/PLHĐ ngày 23/3/2026 của hợp đồng dịch vụ tư vấn số 15/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 21/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng. 

- Căn cứ Biên bản làm việc Liên quan đến việc hoàn thiện các hồ sơ xác định giá đất cụ thể ngày 20/12/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

- Căn cứ Công văn số 808/SNNMT-KTĐ ngày 22/01/2026 V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư định giá đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn.

- Căn cứ Thông báo số 79/HĐTĐGD ngày 20/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất V/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 10/2026.

- Căn cứ Công văn số 2989/SNNMT-KTĐ ngày 23/3/2026 V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư định giá đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn và khu đất có diện tích 697m² tại phường Ngũ Hành Sơn của Công ty Cổ phần Hoa Kỳ.

- Căn cứ Công văn số 3913/SNNMT-KTĐ ngày 09/4/2026 V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ Chứng thư định giá đất đối với thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương (kèm theo Thông báo số 86/HĐTĐGD ngày 03/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 12/2026).

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

- Các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá (bản photocopy) do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp:

+ Thông báo số 261/TB-VP ngày 19/6/2023 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng V/v Thông báo kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 09/6/2023.

+ Quyết định số 1459/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.

+ Công văn số 2465/STNMT-QHĐK&ĐDBĐ ngày 20/5/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v có ý kiến đối với phương án quy hoạch chi tiết TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An.


+ Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

+ Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 06/01/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v điều chỉnh Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

+ Công văn số 30/HĐXD-QLTK ngày 23/01/2025 của Bộ Xây dựng V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Chung cư Hồ Xuân Hương.

+ Công văn số 23/2025/CV-PTA ngày 12/02/2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An V/v làm rõ nghĩa vụ tài chính đối với dự án Chung cư Hồ Xuân Hương tại số 95, 97, 99 đường Hồ Xuân Hương.

+ Công văn 5873/SXD-QHKT&PTĐT ngày 03/10/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng V/v hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng.

+ Thông báo số 711/TB-UBND ngày 7/10/2025 của UBND phường Ngũ Hành Sơn V/v Thu hồi đất để thực hiện Dự án Nâng cấp, mở rộng Kiệt 101 Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn. 

+ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62, đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

+ Thuyết minh thiết kế cơ sở kiến trúc

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất tổng mặt bằng.

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật bình đồ lưu vực.

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Phương án kiến trúc công trình.

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Bản đồ quy hoạch cấp nước, Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý công trình.

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

+ Bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng, Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc.

- Các kết quả khảo sát thông tin về giá đất giao dịch trên thị trường trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá (12/7/2024) trở về trước.

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

5.1. Trước điều chỉnh quy hoạch:

- Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62, đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

1. Thửa đất:

+ Thửa đất số: 152

+ Tờ bản đồ số: 62

+ Địa chỉ: Tổ 56, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

+ Diện tích: 2102,7 m²

+ Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

+ Mục đích sử dụng:

+ Đất ở: 2.083,8 m²

+ Đất trồng cây lâu năm: 18,9 m²

+ Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài; Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 15/10/2043

+ Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 2.083,8 m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 18,9 m²

2. Nhà ở:

+ Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ

+ Diện tích xây dựng: 191,2 m²

+ Diện tích sàn: 2109,6 m²

+ Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng

+ Cấp (hạng): Cấp II ✓

- Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận: Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần Địa ốc Phúc Thanh An, MSDN số: 0401889315, địa chỉ trụ sở: 426 Võ Nguyên Giáp, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; theo hồ sơ số: 516548.GV.001 (thời hạn góp vốn: Lâu dài).

- Theo Thông báo thu hồi đất để thực hiện Dự án Nâng cấp, mở rộng Kiệt 101 Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn, diện tích đất bị thu hồi là 74,6m². Vậy diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi là: 2083,8m² – 74,6m² = 2009,2m²

(1) Theo Công văn 5873/SXD-QHKT&PTĐT ngày 03/10/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng:

“- Căn cứ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Bắc Mỹ An từ đường Phan Tứ đến Hồ Xuân Hương được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 9464/QĐ-UB ngày 24/11/2004, vị trí thửa đất thuộc lô B1-11 – đất ở hiện trạng chính trang. Chỉ tiêu Lô B1-11: Số tầng ≥ 02 tầng, mật độ xây dựng $\leq 80\%$, hệ số sử dụng đất $\geq 1,6$ lần.

- Căn cứ Quy hoạch phân khu khu vực phía Đông và bán đảo Sơn Trà TL 1/5.000, vị trí thửa đất thuộc: ô phố chức năng “đơn vị ở” thuộc ô H-3 có chỉ tiêu “tầng cao min: 01 tầng, tầng cao max: 09 tầng; mật độ xây dựng min: 20%, mật độ xây dựng max 60%.

...
Theo chủ trương nêu trên của UBND thành phố, việc cung cấp các chỉ tiêu quy hoạch tại các lô đất, dự án thuộc 01 đơn vị hành chính thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã. Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường lấy ý kiến của UBND cấp xã để được cung cấp theo thẩm quyền”

(2) Theo Công văn số 39/UBND-PKHTĐT ngày 06/01/2026 của UBND phường Ngũ Hành Sơn về việc hỗ trợ cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như sau:

“- Về quy hoạch chi tiết (tại thời điểm ngày 25/3/2022): Căn cứ Quyết định số 9464/QĐ-UB ngày 24/11/2004 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng khu dân cư Bắc Mỹ An từ đường Phan Tứ đến đường Hồ Xuân Hương, vị trí thửa đất nêu trên thuộc khu vực hiện trạng chính trang (ký hiệu B1-11), được phê duyệt các chỉ tiêu quy hoạch phê duyệt tính cho cả ô đất ký hiệu B1-11, diện tích 37.168m² gồm:

+ Tầng cao xây dựng trung bình: ≥ 2 tầng.

+ Mật độ xây dựng: $\leq 80\%$.

+ Hệ số sử dụng đất: $\geq 1,6$ lần.

- Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng:

+ Trường hợp xây dựng nhà ở riêng lẻ: Hệ số sử dụng đất tối đa: 7 lần.

+ Trường hợp xây dựng nhà chung cư: Hệ số sử dụng đất tối đa: 13 lần.

- Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CTs: 233618 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/3/2022, tại thửa đất nêu trên đã được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở công trình có quy mô 10 tầng”

(3) Theo quy định tại Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“2. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ đô thị (bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở giáp đường phố cũ, chính trang) ✓✓

Tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng hoặc tại khu vực không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết thì xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định cụ thể về chỉ tiêu kiến trúc sau:

2.1 Mật độ xây dựng

Áp dụng theo bảng 6 Điều này (Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao $\leq 25m$ có diện tích lô đất $\leq 100m^2$ được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình tại điểm 2.7.5 và điểm 2.7.6 của QCVN 01:2021/BXD).

Bảng 6. Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

2.2 Khoảng lùi xây dựng

- Đối với đường có lòng đường $\leq 7,5m$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,2m so với chỉ giới đường đỏ; ban công vươn tối đa 1,2m.

- Đối với đường có lòng đường $> 7,5m$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ; ban công vươn tối đa 1,5m.

- Đối với các thửa đất nằm tại vị trí góc đường thì áp dụng khoảng lùi tầng 1 theo 02 phía giáp đường quy hoạch; đồng thời, tại vị trí góc đường phải thực hiện vát góc hoặc bo cong đảm bảo tầm nhìn của các phương tiện giao thông.

- Khoảng lùi các tầng bên trên: Tuân thủ quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình theo bảng 1, bảng 2 Điều 12 Quy chế này.

- Độ vươn ban công và khoảng lùi công trình tại các tuyến phố hiện hữu không vượt quá theo quy chuẩn. Trường hợp công trình xây dựng nằm xen kẽ trong dãy phố đã hình thành ổn định thì độ vươn và khoảng lùi đảm bảo đồng bộ với hiện trạng dãy phố.

2.3 Tầng cao, chiều cao xây dựng tối đa cho phép

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $< 5,5m$: Tối đa 5 tầng;

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$: Tối đa 6 tầng;

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $\geq 10,5m$ và đường đôi: Tối đa 7 tầng

- Tổng chiều cao công trình: Tối đa bằng 5 lần bề rộng cạnh ngắn nhất của công trình.

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 7 lần."

Hệ số sử dụng đất tối đa và mật độ xây dựng tối đa là:

STT	Lô đất	Diện tích (m^2)	Diện tích xây dựng tối đa (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa	Số tầng cao tối đa	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m^2)	Hệ số sử dụng đất tối đa (Lần)
1	Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn	2.009,2	$2.009,2 \times 40,00\% = 803,68$	40%	7	$= 2.009,2 \times 40\% \times 7 = 5625,8$	$= 5625,8 / 2.009,2 = 2,80$

Từ (1), (2) và (3), để đảm bảo không làm thất thu ngân sách nhà nước, Tư vấn đề xuất hệ số sử dụng đất tối đa là 2,8 lần; mật độ xây dựng tối đa là 40% để điều chỉnh yếu tố khác biệt về hệ số sử dụng đất tối đa và mật độ xây dựng tối đa.

Lưu ý: Hệ số sử dụng đất tối đa, mật độ xây dựng tối đa nói trên là chỉ tiêu do Tư vấn đề xuất căn cứ theo quy định của Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng. Trong trường hợp cơ quan chuyên môn về xây dựng có ý kiến khác thì kết quả định giá đất (trước khi điều chỉnh quy hoạch) sẽ không còn phù hợp.

5.2. Sau điều chỉnh quy hoạch: Theo Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng TL 1/500 Chung cư Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Vị trí: Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62, đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng.

- Ranh giới:

+ Đông: Giáp kiệt bê tông hiện trạng (B = 2,0m ÷ 5,2m).

+ Nam: Giáp đường Hồ Xuân Hương.

+ Tây: Giáp nhà dân hiện trạng.

+ Bắc: Giáp kiệt bê tông hiện trạng (B = 4,2m ÷ 4,7m).

- Quy mô diện tích: Tổng diện tích quy hoạch: 2.083,8 m², trong đó:

+ Đất dự án Chung cư Hồ Xuân Hương: 2.009,2 m².

+ Đất mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương: 74,6 m².

- Quy hoạch đất nhà chung cư với diện tích 2.009,2 m²; bao gồm các hạng mục:

+ Khối công trình chung cư cao tầng với quy mô 25 tầng nổi, tum kỹ thuật và 02 tầng hầm;

+ Trạm biến áp, nhà đặt máy phát điện;

+ Đất cây xanh;

+ Giao thông nội bộ.

- Phần diện tích đất còn lại với diện tích 74,6 m² được quy hoạch mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương hiện trạng.

- Lối ra/vào chính và lối lên/xuống hầm của công trình Chung cư từ đường Hồ Xuân Hương. Lối ra/vào phụ từ kiệt 101 Hồ Xuân Hương.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh, giao thông nội bộ phù hợp với công năng của công trình.

- Khớp nối quy hoạch với các khu vực lân cận.

- Bảng quy hoạch sử dụng đất:

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà chung cư	2.009,2	96,42
1	Đất xây dựng công trình	1.190,0	57,11
2	Trạm biến áp, nhà đặt máy phát điện	45,0	2,16
3	Đất cây xanh	572,0	27,45
4	Giao thông nội bộ	202,2	9,70
II	Đường giao thông	74,6	3,58

TỔNG CỘNG	2.083,8	100,00
-----------	---------	--------

- Phần diện tích đất còn lại sau khi bị thu hồi 74,6 m² đất để mở rộng kiệt 101 Hồ Xuân Hương là 2083,8m² – 74,6m² = 2009,2m².

- Chỉ tiêu sử dụng đất – giải pháp kiến trúc

+ Quy mô dân số: 689 người.

+ Mật độ xây dựng: 59,23%.

+ Hệ số sử dụng đất: 12,5 lần.

+ Tầng cao: 25 tầng nổi + tum kỹ thuật + 2 tầng hầm.

+ Chỉ giới xây dựng: lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường Hồ Xuân Hương.

+ Đất cây xanh: 696 m² (chiếm 28,47% diện tích đất ở).

5.3 Giá đất trong bảng giá đất:

- Giá đất ở tại đô thị - vị trí 1 đường Hồ Xuân Hương trong bảng giá đất theo Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng là: 66.330.000 đồng/m².

+ Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại đô thị - vị trí 1 đường Hồ Xuân Hương theo Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng là: 1,0

- Hệ số khu vực theo chiều sâu và Hệ số che khuất của thửa đất theo Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng:

“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 ≤ 25m) nhân hệ số k = 1,00.

- Khu vực 2: Từ trên 25m đến 50m (từ >25m đến ≤ 50m), nhân hệ số k = 0,80.

- Khu vực 3: Từ trên 50m đến 100m (từ >50m đến ≤ 100m), nhân hệ số k = 0,70.

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

- Khu vực 5: Từ trên 150m đến 200m (từ >150m đến ≤ 200m), nhân hệ số k = 0,5.

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

- Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo Khoản 4 Điều 1 của Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

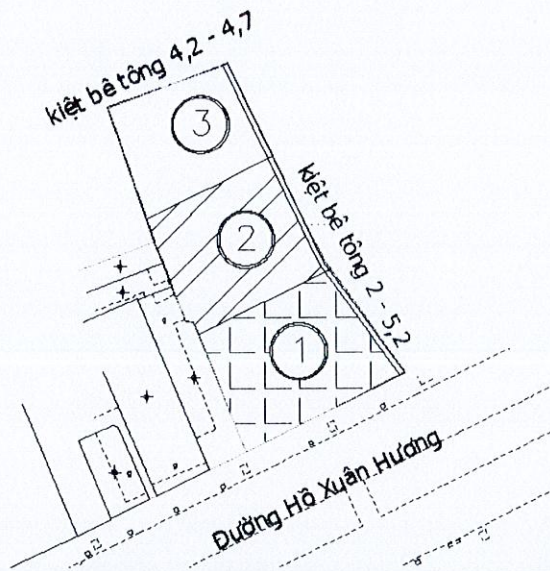
“...Hệ số đối với thửa đất đặc biệt:

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

- Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.

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

Căn cứ quy định cách xác định giá đất theo đặc điểm từng khu vực của thửa đất, để ước tính giá trị khu đất, Tư vấn chia thửa đất cần định giá thành 3 khu vực có ký hiệu như sau: *m*



Ký hiệu	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất (đồng/m ²)	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt	Hệ số khu vực theo chiều sâu	Giá đất của vị trí đất (đồng/m ²)	Diện tích đất theo từng khu vực (m ²)	Giá trị đất tính trên diện tích đất theo từng vị trí (đồng)
1	Khu vực 1: từ 0m đến 25m - đường Hồ Xuân Hương, mặt sau tiếp giáp kiệt >3m	66.330.000	1,05	1,00	69.646.500	771,11	53.705.112.615
2	Khu vực 2: từ 25m đến 50m - đường Hồ Xuân Hương, mặt sau tiếp giáp kiệt >3m	66.330.000	1,05	0,80	55.717.200	691,22	38.512.842.984
3	Khu vực 3: từ 50m đến 100m - đường Hồ Xuân Hương, mặt sau tiếp giáp kiệt >3m	66.330.000	1,05	0,70	48.752.550	546,87	26.661.307.019
Tổng cộng						2.009,2	118.879.262.618

Ký hiệu	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất (đồng/m ²)	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt	Hệ số khu vực theo chiều sâu	Giá đất của vị trí đất (đồng/m ²)	Diện tích đất theo từng khu vực (m ²)	Giá trị đất tính trên diện tích đất theo từng vị trí (đồng)
	Giá đất ở bình quân (đồng/m²)						59.167.461

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

6.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp so sánh:

- 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;

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

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

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

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

- Hiện trạng môi trường, an ninh;

- Các yếu tố liên quan đến điều kiện sản xuất đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, địa hình, hệ thống giao thông phục vụ sản xuất;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;

- Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất.

6.2. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp thu nhập:

- Thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá;

- Thông tin về chi phí từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá, bao gồm:

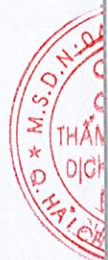
+ Các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất;

+ Chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

6.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong phương pháp thặng dư:

- Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, được phép chuyển mục đích sử



dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất;

- Thông tin liên quan đến tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất: giá chuyển nhượng, giá cho thuê, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy;

- Thông tin liên quan đến tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất:

+ Chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất, bao gồm: chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác; chi phí thiết bị; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí quản lý dự án và một số khoản mục chi phí khác,

+ Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng và chi phí quản lý vận hành, ... theo mặt bằng chung tại địa phương;

+ Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay);

- Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VND tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản).

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

- Thực hiện yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng; trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được cung cấp; Đơn vị tư vấn đã thực hiện:


+ Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá;

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

- Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất: Tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có nhiều thông tin giao dịch thành công. Tư vấn thu thập được một số thông tin chuyển nhượng các thửa đất tọa lạc tại khu vực gần tài sản cần định giá tọa lạc và tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt chính như vị trí tọa lạc, diện tích, vị trí thuận lợi (số mặt tiền tiếp giáp và phân vệt chiều sâu), hình dáng thửa đất, mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa, ... để so sánh, xác định giá của thửa đất cần định giá.

- Kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất, cụ thể:

+ Thông tin 1: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40B. Địa chỉ: Số 101A Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 23/1/2024).

+ Thông tin 2: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4. Số 20 đường Hồ Xuân Hương, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến TSTD: 400m. (Thời điểm chuyển nhượng: 26/8/2023) 

00594
ÔNG T
Ở PH
ĐINH
VỤ TÀI
À NÃ
TH = TP

+ Thông tin 3: Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45. Địa chỉ: Lô B1-3 đường Chương Dương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 22/4/2024)

+ Thông tin 4: Thửa đất số 338, tờ bản đồ số 47. Địa chỉ: 246 Lê Văn Hiến, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 31/8/2022)

+ Thông tin 5: Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ: Số 53 đường Chương Dương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 05/12/2022)

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

8.1. Phương pháp định giá đất:

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

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

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

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

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

8.2. Lựa chọn phương pháp:

- Để thực hiện nhiệm vụ tư vấn xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo yêu cầu, đơn vị tư vấn áp dụng các phương pháp, cách thức, trình tự và thủ tục theo các quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm cần xác định giá đất, cụ thể như sau:

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

+ Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

+ Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Theo đó, trên cơ sở quy định tại Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất” và các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến khu đất cần định giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường

thành phố Đà Nẵng cung cấp; Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc và khu vực lân cận, Tư vấn thu thập được thông tin đã chuyển nhượng trên thị trường của 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất với khu đất cần định giá.

Căn cứ mục đích định giá đất và khả năng dữ liệu thông tin thu thập được, Tư vấn xác định giá đất cụ thể của Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng đối với quy hoạch trước và sau điều chỉnh theo phương pháp so sánh.

- Theo Thông báo số 79/HĐTĐGD ngày 20/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất V/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 10/2026: “Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát lại việc lựa chọn TSSS cho đảm bảo quy định; đồng thời nghiên cứu tính toán thêm phương án giá đất theo phương pháp thặng dư đối với quy hoạch sau điều chỉnh (xây dựng chung cư); trên cơ sở đó so sánh, đối chiếu để đề xuất áp dụng phương pháp định giá cho phù hợp, đảm bảo quy định.”

Do đó, Tư vấn lựa chọn phương pháp xác định giá đất như sau:

- Đối với quy hoạch trước khi điều chỉnh: áp dụng phương pháp so sánh.
- Đối với quy hoạch sau khi điều chỉnh: áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp thặng dư. Sau đó so sánh, đối chiếu kết quả xác định giá đất của 2 phương pháp để đề xuất kết quả giá đất phù hợp, đảm bảo quy định.

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

9.1 Trình tự, nội dung theo phương pháp định giá đất được áp dụng:

Chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

9.2. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được cung cấp, đơn vị tư vấn đã thực hiện thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất; áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất; xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất. Kết quả xác định giá đất tại thời điểm ngày 12/7/2024 như sau:

1. Quy hoạch trước khi điều chỉnh:

Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
Quy hoạch trước khi điều chỉnh	2.009,2	104.475.790	209.912.757.000

2. Quy hoạch sau khi điều chỉnh:

Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)		Giá trị (đồng)	
		Phương pháp so sánh	Phương pháp thặng dư	Phương pháp so sánh	Phương pháp thặng dư
Quy hoạch sau khi điều chỉnh	2.009,2	147.686.905	133.905.000	296.732.530.000	269.042.301.000

mw

Theo quy định tại khoản 6, điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định:

“Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

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

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

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

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

Đồng thời kết quả xác định giá đất của phương pháp so sánh cao hơn phương pháp thặng dư, do đó Tư vấn đề xuất lựa chọn kết quả xác định giá đất theo phương pháp so sánh.

Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
Quy hoạch sau khi điều chỉnh	2.009,2	147.686.905	296.732.530.000

* Những lưu ý về kết quả định giá:

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

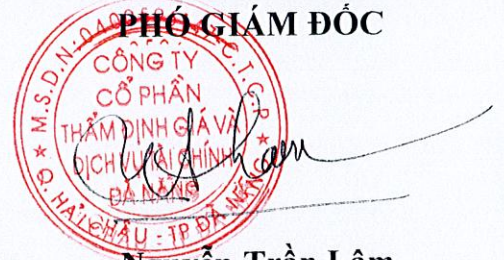
Chuyên viên

Huỳnh Nguyễn Phương Trang

Thẩm định viên

Nguyễn Thị Phương Thảo
Số thẻ TĐV về giá: X15.1404
ngày 28/12/2015

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



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

- Kết quả điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá chuyển nhượng để áp dụng phương pháp định giá đất:

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

+ Thông tin 1: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40B. Địa chỉ: Số 101A Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 23/1/2024).

+ Thông tin 2: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4. Số 20 đường Hồ Xuân Hương, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến TSTD: 400m. (Thời điểm chuyển nhượng: 26/8/2023)

+ Thông tin 3: Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45. Địa chỉ: Lô B1-3 đường Chương Dương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 22/4/2024)

+ Thông tin 4: Thửa đất số 338, tờ bản đồ số 47. Địa chỉ: 246 Lê Văn Hiến, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 31/8/2022)

+ Thông tin 5: Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ: Số 53 đường Chương Dương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 05/12/2022)

Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 3, Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

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.”

Tư vấn nhận thấy thông tin 1,2,3 tọa lạc trên đường Hồ Xuân Hương và đường Chương Dương có thời điểm chuyển nhượng gần nhất với thời điểm định giá đất (12/7/2024).

Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn các thửa đất so sánh như sau:

+ Thông tin 1: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40B. Địa chỉ: Số 101A Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 23/1/2024).

+ Thông tin 2: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4. Số 20 đường Hồ Xuân Hương, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến TSTD: 400m. (Thời điểm chuyển nhượng: 26/8/2023)

+ Thông tin 3: Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45. Địa chỉ: Lô B1-3 đường Chương Dương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 22/4/2024)

Tư vấn nhận định thông tin giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất khảo sát thị trường, nên không thể sử dụng để tính toán. Tư vấn áp dụng Chuẩn mực Thẩm định giá để tiến hành

thu thập các thông tin chào bán trên thị trường để tính toán. Trong đó, các thông tin rao bán là ý kiến chủ quan của người bán nên tư vấn dựa trên tương quan so sánh giữa các thông tin thu thập được với nhau, tương quan so sánh giữa các thông tin thu thập được với các đường khác trong khu vực, tham khảo ý kiến những chuyên gia về lĩnh vực bất động sản và dựa trên kinh nghiệm về thị trường bất động sản tại địa phương để ước tính và đề xuất mức giá phù hợp.

Vì vậy, trên cơ sở đã được cung cấp và thu thập, Tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất của thửa đất cần định giá.

II. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh:

TT	BDS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các tiêu chí				
	Vị trí	Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62. Địa chỉ: Tổ 56, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)	Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40B. Địa chỉ: Số 101A Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)	Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4. Số 20 đường Hồ Xuân Hương, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)	Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45. Địa chỉ: Lô 1B-13 đường Chương Dương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)
1	Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, mặt sau tiếp giáp kiệt >3m; cách UBND phường Ngũ Hành Sơn khoảng 4km; cách chợ khoảng 1km, cách cơ sở giáo dục; cơ	Tiếp giáp mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt <3m; cách UBND phường Ngũ Hành Sơn khoảng 4km; cách chợ khoảng 1km, cách cơ sở giáo dục; cơ sở thể	Tiếp giáp mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt >3m; cách UBND phường Ngũ Hành Sơn khoảng 4km; cách chợ khoảng 1km, cách cơ sở giáo dục; cơ sở thể	Tiếp giáp mặt tiền đường Chương Dương; cách UBND phường Ngũ Hành Sơn khoảng 5,5km; cách chợ khoảng 2km, cách cơ sở giáo dục; cơ sở thể thao; cơ sở y tế;

TT	BDS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các tiêu chí				
		sở thể dực thể thao khoảng 2km; cách cơ sở y tế; công viên khoảng 3km.	dực thể thao khoảng 2km; cách cơ sở y tế; công viên khoảng 3km.	dực thể thao khoảng 2km; cách cơ sở y tế; công viên khoảng 3km.	công viên khoảng 1km.
4	Thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá		23-1-2024	26-8-2023	22-4-2024
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Đường bê tông nhựa (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Đường bê tông nhựa (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Đường bê tông nhựa, (16m - 15m - 6m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)	2.009,2	80	166,1	100,0
	Mặt tiền (m)	34	7,5	9,42	5
	Chiều sâu (m)	70,67	9,8	15,54	20
	Hình thể	Tương đối vuông vắn	Tương đối vuông vắn	Tương đối vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Nhà 4 tầng + 1 hầm, tường xây, mái đúc, sàn đúc, nền gạch hoa. Diện tích xây dựng 67,2m ² ; diện tích sàn xây dựng 364,8m ² ; diện tích tầng hầm 65,8m ²	Nhà 3 tầng, mái đúc, sàn đúc, nền gạch hoa, tường xây. Diện tích xây dựng 109,5m ² ; diện tích sàn xây dựng 247,5m ²	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Theo quy định tại Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày			

TT	BDS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các tiêu chí				
		28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng, Tư vấn đề xuất hệ số sử dụng đất tối đa là 2,8 lần; mật độ xây dựng tối đa là 40% để điều chỉnh yếu tố khác biệt về hệ số sử dụng đất tối đa và mật độ xây dựng tối đa			
	- Hệ số sử dụng đất tối đa	2,8 lần	6,86 lần	5,37 lần	6,93 lần
	- Mật độ xây dựng tối đa	40%	85,94%	76,78%	92,5%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thừa đất, thừa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thừa đất, thừa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá theo Hợp đồng (đồng)		7.500.000.000	13.500.000.000	5.050.000.000
	Giá trị thừa đất, thừa đất có		14.000.000.000	22.900.000.000	12.000.000.000

TT	BDS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các tiêu chí				
	tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá điều tra thông tin thị trường (đồng)		(Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 01)	(Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 02)	(Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 03)

2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất so sánh:

Để xác định giá trị hiện tại (tại thời điểm chuyển nhượng) của tài sản gắn liền với đất, Tư vấn căn cứ giá trị nhà ở ghi trong “Thông báo nộp tiền Về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản” do cơ quan Thuế ban hành. Cụ thể như sau:

- TSSS1: Theo thông báo số LTB2450107-TK0001312/TB-CCT ngày 07/02/2024 của Chi cục Thuế khu vực Sơn Trà – Ngũ Hành Sơn, giá trị nhà ở là 1.921.898.000 đồng.

- TSSS2: Theo thông báo số LTB2350107-TK0006457/TB-CCT ngày 18/9/2023 của Chi cục Thuế khu vực Sơn Trà – Ngũ Hành Sơn, giá trị nhà ở là 1.060.166.250 đồng.

3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh:

- TSSS1: $(14.000.000.000đ - 1.921.898.000đ) / 80 m^2 = 150.976.275 đ/m^2$.

- TSSS2: $(22.900.000.000đ - 1.060.166.250đ) / 166,1 m^2 = 131.486.055đ/m^2$.

4. Xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của tài sản định giá và các thửa đất so sánh:

Để xác định mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất tối đa của thửa đất định giá và các thửa đất so sánh, Tư vấn áp dụng quy định tại Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“2. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ đô thị (bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở giáp đường phố cũ, chỉnh trang)

Tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng hoặc tại khu vực không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết thì xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định cụ thể về chỉ tiêu kiến trúc sau:

2.1 Mật độ xây dựng

Áp dụng theo bảng 6 Điều này (Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao $\leq 25m$ có diện tích lô đất $\leq 100m^2$ được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình tại điểm 2.7.5 và điểm 2.7.6 của QCVN 01:2021/BXD).

Bảng 6. Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

2.2 Khoảng lùi xây dựng

- Đối với đường có lòng đường $\leq 7,5m$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,2m so với chi giới đường đỏ; ban công vươn tối đa 1,2m.

- Đối với đường có lòng đường > 7,5m: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ; ban công vươn tối đa 1,5m.

- Đối với các thửa đất nằm tại vị trí góc đường thì áp dụng khoảng lùi tầng 1 theo 02 phía gặp đường quy hoạch; đồng thời, tại vị trí góc đường phải thực hiện cắt góc hoặc bo cong đảm bảo tầm nhìn của các phương tiện giao thông.

- Khoảng lùi các tầng bên trên: Tuân thủ quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình theo bảng 1, bảng 2 Điều 12 Quy chế này.

- Độ vươn ban công và khoảng lùi công trình tại các tuyến phố hiện hữu không vượt quá theo quy chuẩn. Trường hợp công trình xây dựng nằm xen kẽ trong dãy phố đã hình thành ổn định thì độ vươn và khoảng lùi đảm bảo đồng bộ với hiện trạng dãy phố.

2.3 Tầng cao, chiều cao xây dựng tối đa cho phép

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường < 5,5m: Tối đa 5 tầng;

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $\geq 5,5m$ và < 10,5m: Tối đa 6 tầng;

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $\geq 10,5m$ và đường đôi: Tối đa 7 tầng

- Tổng chiều cao công trình: Tối đa bằng 5 lần bề rộng cạnh ngắn nhất của công trình.

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 7 lần."

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Đường phố	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Mặt tiền đường Chương Dương (Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn) (16m - 15m - 6m)
2	Độ rộng đường (m)	10,5 x 2 làn	10,5 x 2 làn	10,5 x 2 làn	15
3	Diện tích đất (m²)	2009,2	80,0	166,1	100
4	Mặt tiền (m)	34	7,5	9,42	5
5	Chiều sâu (m)	70,67	9,8	15,54	20
6	Khoảng lùi xây dựng (m)	1,5	1,5	1,5	1,5
7	Diện tích xây dựng tối đa (m²)	2009,2 x 40,00% = 803,68	= 80 - (7,5 x 1,5) = 68,75	= 166,1 x 76,78% = 127,53	= 100 - (5 x 1,5) = 92,5
8	Mật độ xây dựng tối đa	40,00% (1)	= 68,75/80 = 85,94%	76,78% (2)	= 92,5/100 = 92,5%
9	Số tầng cao tối đa	7 tầng	7 tầng	7 tầng	7 tầng
10	Diện tích sàn xây dựng (m²)	= 2009,2 x 40% x 7 = 5.625,8	= 68,75 + 80 x (7 - 1) = 548,8	= 166,1 x 76,78% x 7 = 892,7	= 92,5 + 100 x (7 - 1) = 692,5
11	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	= 5.625,8/2009,2 = 2,80	= 548,8/80 = 6,86	= 892,7/166,1 = 5,37	= 692,5/100 = 6,93

(1): Theo Bảng 6, Điểm 2.1, Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, thửa đất định giá có diện tích lớn hơn 1.000m², mật độ xây dựng tối đa là 40%.

(2): Thửa đất so sánh 2 có diện tích lớn hơn 100m², và nhỏ hơn 200m², mật độ xây dựng tối đa được quy định tại Bảng 6, Điểm 2.1, Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	100	200
Mật độ xây dựng tối đa (%)	90	70

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

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

Trong đó:

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

S_a, S_b: Cận trên và cận dưới của diện tích thửa đất theo quy định tại Bảng 6, Điểm 2.1, Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, S_a = 100 và S_b = 200.

M_a, M_b: Mật độ xây dựng tương ứng với S_a và S_b theo quy định tại Bảng 6, Điểm 2.1, Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, M_a = 90% và M_b = 70%.

Như vậy, mật độ xây dựng tối đa của thửa đất so sánh 2 có diện tích 166,1m² là:

$$(2) = 70\% - \frac{70\% - 90\%}{100 - 200} \times (166,1 - 200) = 76,78\%$$

III. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

1. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

1.1. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (đã thu thập theo quy định) 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:

+ 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;

+ 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;

+ 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.

- Để ước tính mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, Tư vấn áp dụng các quy định tại Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Tp. Đà Nẵng.

1.2. Điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa thửa đất cần định giá với các thửa đất so sánh:

Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đề xuất như sau:

a. Điều chỉnh yếu tố khác biệt vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

Các tài sản so sánh tọa lạc tại vị trí/khu vực có điều kiện, khả năng sinh lợi khác biệt so với vị trí/khu vực tài sản định giá tọa lạc. Tư vấn điều chỉnh giá đất do yếu tố khác biệt về điều kiện khu vực và vị trí tọa lạc của các tài sản so sánh về cùng khu vực và vị trí của tài sản định giá tọa lạc dựa trên tỷ lệ giá đất theo bảng giá đất của vị trí thửa đất TSDG/vị trí thửa đất TSSS tại thời điểm định giá;

Giá đất của vị trí thửa đất TSDG/vị trí thửa đất TSSS tại thời điểm định giá nêu trên được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất quy định tại Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng; Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo quy định tại Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng.

* Điều chỉnh chi tiết

STT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Vị trí – đường tiếp giáp	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương	Mặt tiền đường Chương Dương (Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn)
	Giá đất ở theo QĐ 07/2021	66.330.000	66.330.000	66.330.000	49.480.000
	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ 58/2023	1,0	1,0	1,0	1,0
	Giá đất x HSĐC (Đồng/m ²)	66.330.000	66.330.000	66.330.000	49.480.000
2	Tỷ lệ	100%	$(66.330.000 / 66.330.000) \times 100\% = 100\%$	$(66.330.000 / 66.330.000) \times 100\% = 100\%$	$(49.480.000 / 66.330.000) \times 100\% = 74,6\%$
3	Tỷ lệ điều chỉnh		$(100\% - 100\%) / 100\% = 0\%$	$(100\% - 100\%) / 100\% = 0\%$	$(100\% - 74,6\%) / 74,6\% = 34,1\%$

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về số mặt đường tiếp giáp (hệ số đối với thửa đất đặc biệt):

Căn cứ Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo Khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

“...Hệ số đối với thửa đất đặc biệt:

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

- Vị trí đất nằm ở góc ngã ba đường phố được nhân thêm hệ số 1,1;
- Vị trí đất nằm ở góc ngã tư đường phố được nhân thêm hệ số 1,2;
- Vị trí đất có ba mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;

- Vị trí đất có hai mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,05;
- Vị trí đất tại góc bo cong (có hai mặt tiền nhưng không phải ở vị trí ngã ba, ngã tư) được nhân thêm hệ số 1,05;
- Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.
- Diện tích đất áp dụng các hệ số nêu trên chỉ tính trong khu vực chiều ngang 25m và chiều sâu 25m tính từ góc ngã ba, ngã tư, góc đường bo cong. Đối với các thửa đất có 03 mặt tiền trở lên mà có chiều dài cạnh thửa đất tính từ góc ngã ba, ngã tư, góc đường bo cong lớn hơn 25m thì chỉ áp dụng hệ số 03 mặt tiền trở lên cho phần diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 3, ngã 4, góc đường bo cong....”

*** Điều chỉnh chi tiết:**

- Tài sản cần định giá (TSDG): Khu đất mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, phía sau tiếp giáp kiệt >3m, có hệ số đối với thửa đất đặc biệt là 1,05.
- + Tài sản so sánh 1 (TSSS1): Khu đất có mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt <3m, có hệ số đối với thửa đất đặc biệt là 1.
- + Tài sản so sánh 2 (TSSS2): Khu đất có mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt >3m (rộng 5,7m) có hệ số đối với thửa đất đặc biệt là 1,05
- + Tài sản so sánh 3 (TSSS3): Khu đất có mặt tiền tiếp đường Chương Dương, có hệ số đối với thửa đất đặc biệt là 1.

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Đặc điểm của thửa đất (số mặt đường tiếp giáp và phân vệt theo chiều sâu)	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, phía sau tiếp giáp kiệt >3m	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt <3m	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt >3m	Mặt tiền đường Chương Dương
	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp	1,050	1,000	1,050	1,000
	Tỷ lệ	100%	$= (1,00/1,05) \times 100\% = 95\%$	$= 100\%$	$= (1,00/1,05) \times 100\% = 95\%$
	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 95\%) / 95\% = 5\%$	$= 0\%$	$= (100\% - 95\%) / 95\% = 5\%$

c. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về diện tích thửa đất:

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

Thửa đất định giá (TSDG) có diện tích 2009,2m²; kém thuận lợi hơn thửa đất so sánh 1 (TSSS1) có diện tích 80m²; thửa đất so sánh 2 (TSSS2) có diện tích 166,1m² và thửa đất so sánh 3 (TSSS3) có diện tích là 100m². w✓

Lấy yếu tố quy mô ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn (100%) thì giá đất của TSSS1 và TSSS3 có diện tích lần lượt 80m² và 100m² là 115%; giá đất của TSSS2 có diện tích 166,1m² là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 và TSSS3 là: $(100\% - 115\%)/115\% = -13,04\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là: $(100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$

d. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về độ rộng mặt tiền thửa đất:

Qua khảo sát thị trường, đối với các thửa đất mặt tiền đường phố, đặc biệt những tuyến đường có giá trị kinh tế cao, các lô đất có độ rộng mặt tiền lớn phù hợp trong xây dựng, thuận lợi trong kinh doanh, được nhiều người lựa chọn nên có giá cao hơn các lô đất mặt tiền nhỏ hơn.

Theo quy định tại Điểm c, Khoản 1, Điều 3, Quy định kèm theo Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng:

“- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô) của thửa đất, khu đất là 20%.

- Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt tiền của thửa đất, khu đất là 10%.”

Do đó, Tư vấn đề xuất mức độ chênh lệch khi điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt tiền bằng 1/2 mức độ chênh lệch khi điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô) của thửa đất. Cụ thể như sau:

TT	Nội dung	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Quy mô thửa đất (m ²)	2009,2	80,00	166,10	100,00
2	Mức độ chênh lệch về quy mô		-15%	-10%	-15%
3	Độ rộng mặt tiền (m)	34	7,50	9,42	5,00
4	Mức độ chênh lệch về độ rộng mặt tiền		$15\% / 2 = 8\%$ (làm tròn)	$10\% / 2 = 5\%$	$15\% / 2 = 8\%$ (làm tròn)
5	Tỷ lệ	100%	92%	95%	92%
6	Tỷ lệ điều chỉnh của các TĐSS về độ rộng mặt tiền		$= (100\% - 92\%) / 92\%$ $= 8,7\%$	$= (100\% - 95\%) / 95\%$ $= 5,26\%$	$= (100\% - 92\%) / 92\%$ $= 8,7\%$

e. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chiều sâu thửa đất (hệ số khu vực theo chiều sâu):

Căn cứ Hệ số khu vực theo chiều sâu của thửa đất theo Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng:

“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 $k = 0,80$.

- Khu vực 3: Từ trên 50m đến 100m (từ $>50m$ đến $\leq 100m$), nhân hệ số $k = 0,70$.

- 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 $k = 0,4$.

- Hệ số khu vực nêu trên chỉ áp dụng đối với trường hợp thửa đất không tiếp giáp với đường phố khác, Trường hợp thửa đất có tiếp giáp với 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.”

*** Điều chỉnh chi tiết:**

- Tài sản định giá (TSDG): Khu đất mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, chiều sâu 70,67m.

TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất nhân hệ số điều chỉnh (đồng/m ²)	Hệ số khu vực theo chiều sâu	Giá đất làm căn cứ tính tiền thuê đất (đồng)	Diện tích đất theo từng vị trí (m ²)	Giá trị đất để tính tiền thuê đất (đồng)
1	Khu vực 1: từ 0m đến 25m - đường Hồ Xuân Hương	66.330.000	1,00	66.330.000	771,11	51.147.726.300
2	Khu vực 2: từ 25m đến 50m - đường Hồ Xuân Hương	66.330.000	0,80	53.064.000	691,22	36.678.898.080
3	Khu vực 3: từ 50m đến 100m - đường Hồ Xuân Hương	66.330.000	0,70	46.431.000	546,87	25.391.720.970
Tổng cộng					2.009,2	113.218.345.350

+ Giá trị đất tính theo bảng giá đất x HSĐC (chỉ bao gồm hệ số khu vực theo chiều sâu) là 113.218.345.350 đồng

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính x HSĐC (đường Hồ Xuân Hương, không tính đến hệ số đối với thửa đất đặc biệt, hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất): 66.330.000 đồng/m² x 2009,2 m² = 133.270.236.000 đồng.

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo đặc điểm của thửa đất (theo hệ số khu vực theo chiều sâu): 113.218.345.350 đồng / 133.270.236.000 đồng = 0,85

- Tài sản so sánh 1, 2 và 3 (TSSS1, TSSS2 và TSSS3): Thửa đất so sánh 1 tiếp giáp mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, chiều sâu 9,8m. Thửa đất so sánh 2 tiếp giáp mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, chiều sâu 15,54m. Thửa đất so sánh 3 tiếp giáp mặt tiền đường Chương Dương, chiều sâu 20m. Cả 3 thửa đều thuộc khu vực 1 (từ 0 đến 25m), không có phần bị che khuất. Do đó, hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số khu vực theo chiều sâu của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là: 1,0. ✓

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Đặc điểm của thửa đất (phân vệt theo chiều sâu)	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, chiều sâu 70,67m	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, chiều sâu 9,8m	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, chiều sâu 15,54m	Mặt tiền đường Chương Dương, chiều sâu 20m
	Hệ số khu vực theo chiều sâu	0,85	1,000	1,000	1,000
	Tỷ lệ	100%	$= (1,00/0,85) \times 100\% = 118\%$	$= (1,00/0,85) \times 100\% = 118\%$	$= (1,00/0,85) \times 100\% = 118\%$
	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 118\%) / 118\% = -15,08\%$	$= (100\% - 118\%) / 118\% = -15,08\%$	$= (100\% - 118\%) / 118\% = -15,08\%$

f. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy hoạch xây dựng:

f.1. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về hệ số sử dụng đất tối đa:

Theo quy định tại Điều d, Khoản 1, Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Tp. Đà Nẵng:

“Hệ số sử dụng đất:

+ Đối với các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất ≥ 7 lần, nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch 1 lần thì mức độ chênh lệch giá đất tối đa là 3%. Mức độ chênh lệch giá đất theo hệ số sử dụng đất xác định theo quy tắc tam suất thuận: Nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch n lần thì mức độ chênh lệch giá đất (%) là $(n \text{ lần} \times 3\%)$: 1 lần.

+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSDG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Căn cứ quy định nêu trên, Tư vấn đề xuất nếu hệ số sử dụng đất chênh lệch 1 lần thì mức độ chênh lệch giá đất là 3%.

- Các TSSS1, 2, 3 có hệ số sử dụng đất tối đa lần lượt là 6,86 lần; 5,37 lần và 6,93 lần nên thuận lợi hơn TSDG (2,8 lần)

- Vậy yếu tố hệ số sử dụng đất tối đa ảnh hưởng đến giá đất của TSSS1 và TSSS3 theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất căn định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó

Nội dung	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	2,80	6,86	5,37	6,93
Chênh lệch hệ số sử dụng đất tối đa (lần)		$= 6,86 - 2,80 = 4,06$	$= 5,37 - 2,80 = 2,57$	$= 6,93 - 2,80 = 4,13$
Tỷ lệ	100%	$100\% + (4,06 \text{ lần} \times 3\%) = 112,2\%$	$100\% + (2,57 \text{ lần} \times 3\%) = 107,7\%$	$100\% + (4,13 \text{ lần} \times 3\%) = 112,4\%$
Tỷ lệ điều chỉnh		$(100\% - 112,2\%) / 112,2\% = -10,86\%$	$(100\% - 107,7\%) / 107,7\% = -7,17\%$	$(100\% - 112,4\%) / 112,4\% = -11,01\%$

f.2. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về mật độ xây dựng tối đa:

Bên cạnh việc điều chỉnh giá đất các TSSS về cùng điều kiện hệ số sử dụng đất tối đa của TSDG, Tư vấn cũng điều chỉnh sự khác biệt về mật độ xây dựng tối đa của các TSSS so

với TSDG. Đối với các thửa đất, khu đất đất có hệ số sử dụng đất tương đương nhau thì quy định về mật độ xây dựng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến số tầng cao công trình.

Với cùng một hệ số sử dụng đất, các thửa đất, khu đất có mật độ xây dựng càng cao tương ứng số tầng công trình càng thấp và ngược lại. Các công trình càng thấp tầng tương ứng suất vốn đầu tư xây dựng càng nhỏ -> Kết hợp với hệ số sử dụng đất, các thửa đất, khu đất có mật độ xây dựng lớn sẽ có chi phí xây dựng công trình thấp hơn làm tăng lợi ích kinh tế nên được các nhà đầu tư ưa chuộng hơn.

Các TSSS1,2,3 có mật độ xây dựng tối đa lần lượt là 85,94%; 76,78% và 92,5% nên thuận lợi hơn TSDG (có mật độ xây dựng tối đa là 40%).

Lấy yếu tố mật độ xây dựng ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn (100%) thì giá đất của TSSS1 có mật độ xây dựng tối đa 85,94% là 107%; giá đất của TSSS2 có mật độ xây dựng tối đa 76,78% là 105%; giá đất của TSSS3 có mật độ xây dựng tối đa 92,5% là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 là: $(100\% - 107\%)/107\% = -6,54\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là: $(100\% - 105\%)/105\% = -4,76\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS3 là: $(100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$

f3. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chỉ giới xây dựng:

- Theo khoản 6, điều 3 của Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014:

“6. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.”

- Theo điểm 1.4.20 của Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021:

“1.4.20. Mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng thuận: là tỷ lệ diện tích chiếm đất của các công trình kiến trúc chính trên diện tích lô đất (không bao gồm diện tích chiếm đất của các công trình ngoài trời như tiểu cảnh trang trí, bể bơi, bãi (sân) đỗ xe, sân thể thao, nhà bảo vệ, lối lên xuống, bộ phận thông gió tầng hầm có mái che và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác).”

Do đó, Tư vấn đề xuất đã điều chỉnh yếu tố mật độ xây dựng tối đa thì không điều chỉnh yếu tố chỉ giới xây dựng.

f4. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về giới hạn về chiều cao công trình xây dựng:

- Theo điểm 1.4.21 của Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021:

“1.4.21. Hệ số sử dụng đất

Tỷ lệ của tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình) trên tổng diện tích lô đất.”

Trong đó, Tổng diện tích sàn của công trình = Diện tích xây dựng x Số tầng xây dựng

Như vậy, hệ số sử dụng đất tối đa tỷ lệ thuận với chiều cao xây dựng công trình. Với cùng một mật độ xây dựng, các thửa đất, khu đất có hệ số sử dụng đất càng cao tương ứng chiều cao xây dựng công trình càng cao và ngược lại.

Do đó, Tư vấn đề xuất đã điều chỉnh hệ số sử dụng đất tối đa thì không điều chỉnh yếu tố giới hạn về chiều cao công trình xây dựng.

f5. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về giới hạn số tầng hầm được xây dựng:

Theo quy định tại Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“Điều 12. Quy định đối với các công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, chung cư, công trình hỗn hợp (không kể các công trình điểm nhân, công trình cửa ngõ và các kiến trúc đặc thù)

4.3 Quy định về diện tích đỗ xe

- Tùy vào từng loại công trình xây dựng cụ thể như: dịch vụ - công cộng, thương mại dịch vụ, nhà chung cư, thì diện tích đậu đỗ xe sẽ được quy định cao hơn yêu cầu (tối thiểu) được quy định trong quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD; QCVN 04:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn đặc thù khác có liên quan, cụ thể như sau:

+ Đối với các công trình xây dựng cao tầng (≥ 9 tầng) thuộc địa bàn các quận: Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn phải đảm bảo diện tích bãi đậu xe tăng thêm 20% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Công trình tương tự tại các quận, huyện còn lại đảm bảo tăng thêm 10% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD (trừ công trình điểm nhân kiến trúc, công trình có tính chất đặc thù sẽ có quy định riêng về diện tích đậu đỗ xe).

+ Đối với các công trình trung tâm thương mại, siêu thị, vũ trường, nhà hàng có diện tích kinh doanh $\geq 500m^2$ thuộc địa bàn các quận: Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn phải đảm bảo diện tích bãi đậu xe tăng thêm 20% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD. Công trình tương tự tại các quận, huyện còn lại đảm bảo tăng thêm 10% so với diện tích đậu xe theo quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD.

- Đối với dự án đang triển khai, đã được phê duyệt quy mô công trình tại quy hoạch chi tiết, đã có chủ trương đầu tư thì tiếp tục thực hiện theo các quyết định phê duyệt; trường hợp thực hiện điều chỉnh tăng quy mô công trình thì phải bổ sung diện tích đỗ xe tăng thêm theo quy định nêu trên cho phân công trình phát sinh thêm.”

“Điều 13. Quy định đối với công trình nhà ở riêng lẻ

2.3 Tầng cao, chiều cao xây dựng tối đa cho phép

- Đối với công trình nhà ở riêng lẻ có quy mô từ 03 tầng trở lên trên các trục đường, khi xây dựng mới khuyến khích đầu tư xây dựng tầng hầm hoặc tầng bán hầm làm nơi để xe.”

TSDG và TSSS đều được khuyến khích xây dựng tầng hầm nên Tư vấn không điều chỉnh yếu tố giới hạn số tầng hầm được xây dựng.

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

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Diện tích (m^2)	2009,2	80,00	166,10	100,00
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng		7.500.000.000	13.500.000.000	5.050.000.000

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	đấu giá theo Hợp đồng (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá điều tra thông tin thị trường (đồng)		14.000.000.000	22.900.000.000	12.000.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (Đồng)		1.921.898.000	1.060.166.250	
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		12.078.102.000	21.839.833.750	12.000.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		150.976.275	131.486.055	120.000.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí - Đường tiếp giáp chính	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Mặt tiền đường Chương Dương (Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn) (16m - 15m - 6m)
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	74,6%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	0,0%	34,1%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	40.864.996
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường bê tông nhựa (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Đường bê tông nhựa (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Đường bê tông nhựa (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Đường bê tông nhựa, (16m - 15m - 6m)
	Đánh giá	Đã điều chỉnh trong yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất x hệ số điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh trong yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất x hệ số điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, phía sau tiếp giáp kiệt >3m	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt <3m	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt >3m	Mặt tiền đường Chương Dương
	Tỷ lệ	100%	95%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,00%	0,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		7.548.814	0	6.000.000
6.3	Diện tích (m ²)	2009,2	80,00	166,10	100
	Tỷ lệ	100%	115,00%	110,00%	115,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-9,09%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		-19.692.558	-11.953.278	-15.652.174
6.4	Mặt tiền (m)	34	7,5	9,4	5
	Tỷ lệ	100%	92%	95%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	5,26%	8,70%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		13.128.372	6.920.319	10.434.783
6.5	Chiều sâu (m)	70,67	9,8	15,54	20
	Tỷ lệ	100%	118%	118%	118%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-15,05%	-15,05%	-15,05%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		-22.715.948	-19.783.442	-18.055.246
6.6	Hình thể	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
6.7.1	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	2,80	6,86	5,37	6,93
	Tỷ lệ	100%	112,2%	107,7%	112,4%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,86%	-7,17%	-11,01%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		-16.390.076	-9.427.554	-13.214.683
6.7.2	Mật độ xây dựng tối đa	40,00%	85,94%	76,78%	92,50%
	Tỷ lệ	100%	107%	105%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-6,54%	-4,76%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		-9.876.953	-6.261.241	-10.909.091
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		102.977.927	90.980.859	119.468.585
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		104.475.790		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của		1,45%	14,83%	-12,55%

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh				

*** Kết luận:**

- Giá đất Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), Đà Nẵng trước khi điều chỉnh quy hoạch là: 104.475.790 đồng/m².

- Giá trị đất của thửa đất cần định giá là: 2.009,2m² x 104.475.790 đồng/m² = 209.912.757.000 đồng. ✓

B. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT SAU KHI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH THEO PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

Căn cứ yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc xác định giá đất tại Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62 đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng, theo Quyết định số 828/QĐ-UBND ngày 08/3/2024 của UBND quận Hải Châu; căn cứ các thông tin, hồ sơ tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp, Tư vấn thực hiện trình tự, nội dung xác định giá đất khu đất sau khi điều chỉnh quy hoạch theo phương pháp so sánh.

I. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường (thửa đất so sánh) tại thời điểm cần định giá:

Đơn vị Tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát thông tin về giá đất (giao dịch bất động sản) để áp dụng phương pháp so sánh. Các thông tin áp dụng là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (tháng 7/2024) trở về trước và được thu thập từ các nguồn sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; cơ quan thuế; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát...

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

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

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

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

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

- Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa/không có thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 158 Luật Đất đai. Trên cơ sở thông tin chuyển nhượng bất động sản thu thập được từ cơ quan thuế, Tư vấn đã lựa chọn các thông tin chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (tháng 7/2024) trở về trước; có thông tin chuyển nhượng gần nhất với thời điểm định giá đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất, 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 trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Sau đó, tiếp tục thu thập thông tin về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hồ sơ pháp lý liên quan, ... tại Văn phòng đăng ký đất đai. Đồng thời, Tư vấn cũng áp dụng Chuẩn mực Thẩm định giá để thực hiện khảo sát, thu thập thông tin giao dịch, chào bán bất động sản trên thị trường tại thời điểm định giá đất.

- Kết quả điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá chuyển nhượng để áp dụng phương pháp định giá đất:

Sau khi tiến hành thu thập hồ sơ pháp lý liên quan thông tin về giá đất, kiểm tra đặc điểm của các thửa đất (về thời điểm chuyển nhượng, vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể, hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và các yếu tố khác

có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá,...), đơn vị Tư vấn đề xuất lựa chọn các thửa đất so sánh như sau:

+ Thông tin 1: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40B. Địa chỉ: Số 101A Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 23/1/2024).

+ Thông tin 2: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4. Số 20 đường Hồ Xuân Hương, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến TSTD: 400m. (Thời điểm chuyển nhượng: 26/8/2023)

+ Thông tin 3: Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45. Địa chỉ: Lô B1-3 đường Chương Dương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 22/4/2024)

+ Thông tin 4: Thửa đất số 338, tờ bản đồ số 47. Địa chỉ: 246 Lê Văn Hiến, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 31/8/2022)

+ Thông tin 5: Thửa đất số 265, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ: Số 53 đường Chương Dương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 05/12/2022)

Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên quy định tại khoản 3, Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 4. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

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.”

Tư vấn nhận thấy thông tin 1,2,3 tọa lạc trên đường Hồ Xuân Hương và đường Chương Dương có thời điểm chuyển nhượng gần nhất với thời điểm định giá đất (12/7/2024).

Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn các thửa đất so sánh như sau:

+ Thông tin 1: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40B. Địa chỉ: Số 101A Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 23/1/2024).

+ Thông tin 2: Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4. Số 20 đường Hồ Xuân Hương, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. Khoảng cách đến TSTD: 400m. (Thời điểm chuyển nhượng: 26/8/2023)

+ Thông tin 3: Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45. Địa chỉ: Lô B1-3 đường Chương Dương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng. (Thời điểm chuyển nhượng: 22/4/2024)

Tư vấn nhận định thông tin giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá đất khảo sát thị trường, nên không thể sử dụng để tính toán. Tư vấn áp dụng Chuẩn mực Thẩm định giá để tiến hành thu thập các thông tin chào bán trên thị trường để tính toán. Trong đó, các thông tin rao bán là ý kiến chủ quan của người bán nên tư vấn dựa trên tương quan so sánh giữa các thông tin thu thập được với nhau, tương quan so sánh giữa các thông tin thu thập được với các đường khác trong khu vực, tham khảo ý kiến những chuyên gia về lĩnh vực bất động sản và dựa trên

kinh nghiệm về thị trường bất động sản tại địa phương để ước tính và đề xuất mức giá phù hợp.

Vi vậy, trên cơ sở đã được cung cấp và thu thập, Tư vấn lựa chọn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất của thửa đất cần định giá.

II. Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

1. Khảo sát, thu thập thông tin của thửa đất so sánh:

TT	BDS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các tiêu chí				
	Vị trí	Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62. Địa chỉ: Tổ 56, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)	Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40B. Địa chỉ: Số 101A Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)	Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 4. Số 20 đường Hồ Xuân Hương, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)	Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 45. Địa chỉ: Lô 1B-13 đường Chương Dương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. (Nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng)
1	Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, mặt sau tiếp giáp kiệt >3m; cách UBND phường Ngũ Hành Sơn khoảng 4km; cách chợ khoảng 1km, cách cơ sở giáo dục; cơ sở thể dục thể thao khoảng 2km; cách cơ sở y tế; công	Tiếp giáp mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt <3m; cách UBND phường Ngũ Hành Sơn khoảng 4km; cách chợ khoảng 1km, cách cơ sở giáo dục; cơ sở thể dục thể thao khoảng 2km; cách cơ sở y tế;	Tiếp giáp mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt >3m; cách UBND phường Ngũ Hành Sơn khoảng 4km; cách chợ khoảng 1km, cách cơ sở giáo dục; cơ sở thể dục thể thao khoảng 2km; cách cơ sở y tế;	Tiếp giáp mặt tiền đường Chương Dương; cách UBND phường Ngũ Hành Sơn khoảng 5,5km; cách chợ khoảng 2km, cách cơ sở giáo dục; cơ sở thể dục thể thao; cơ sở y tế; công viên khoảng 1km.

TT	BDS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các tiêu chí				
		viên khoảng 3km.	công viên khoảng 3km.	công viên khoảng 3km.	
4	Thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá		23-1-2024	26-8-2023	22-4-2024
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Đường bê tông nhựa (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Đường bê tông nhựa (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Đường bê tông nhựa, (16m - 15m - 6m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)	2009,2	80	166,1	100,0
	Mặt tiền (m)	34	7,5	9,42	5
	Chiều sâu (m)	70,67	9,8	15,54	20
	Hình thể	Tương đối vuông vắn	Tương đối vuông vắn	Tương đối vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Nhà 4 tầng + 1 hầm, tường xây, mái đúc, sàn đúc, nền gạch hoa. Diện tích xây dựng 67,2m ² ; diện tích sàn xây dựng 364,8m ² ; diện tích tầng hầm 65,8m ²	Nhà 3 tầng, mái đúc, sàn đúc, nền gạch hoa, tường xây. Diện tích xây dựng 109,5m ² ; diện tích sàn xây dựng 247,5m ²	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
	- Hệ số sử dụng đất tối đa	12,5 lần	6,86 lần	5,37 lần	6,93 lần
	- Mật độ xây dựng tối đa	59,23%	85,94%	76,78%	92,5%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt;	- Khu vực cấp thoát nước tốt;	- Khu vực cấp thoát nước tốt;	- Khu vực cấp thoát nước tốt;

TT	BDS	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các tiêu chí				
		- Cấp điện ổn định;	- Cấp điện ổn định;	- Cấp điện ổn định;	- Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá theo Hợp đồng (đồng)		7.500.000.000	13.500.000.000	5.050.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá điều tra thông tin thị trường (đồng)		14.000.000.000 (Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 01)	22.900.000.000 (Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 02)	12.000.000.000 (Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 03)

U * S * U

2. Xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất của các thửa đất so sánh:

Để xác định giá trị hiện tại (tại thời điểm chuyển nhượng) của tài sản gắn liền với đất, Tư vấn căn cứ giá trị nhà ở ghi trong “Thông báo nộp tiền Về thuế thu nhập cá nhân với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản” do cơ quan Thuế ban hành. Cụ thể như sau:

- TSSS1: Theo thông báo số LTB2450107-TK0001312/TB-CCT ngày 07/02/2024 của Chi cục Thuế khu vực Sơn Trà – Ngũ Hành Sơn, giá trị nhà ở là 1.921.898.000 đồng.

- TSSS2: Theo thông báo số LTB2350107-TK0006457/TB-CCT ngày 18/9/2023 của Chi cục Thuế khu vực Sơn Trà – Ngũ Hành Sơn, giá trị nhà ở là 1.060.166.250 đồng.

3. Xác định giá đất của các thửa đất so sánh:

- TSSS1: $(14.000.000.000 \text{ đ} - 1.921.898.000 \text{ đ}) / 80 \text{ m}^2 = 150.976.275 \text{ đ/m}^2$.

- TSSS2: $(22.900.000.000 \text{ đ} - 1.060.166.250 \text{ đ}) / 166,1 \text{ m}^2 = 131.486.055 \text{ đ/m}^2$.

4. Xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của tài sản định giá và các thửa đất so sánh:

m

Để xác định mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất tối đa của các thửa đất so sánh, Tư vấn áp dụng quy định tại Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“2. Quy định đối với nhà ở riêng lẻ đô thị (bao gồm nhà ở liền kề, nhà ở giáp đường phố cũ, chính trang)

Tuân thủ quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị riêng hoặc tại khu vực không yêu cầu lập quy hoạch chi tiết thì xác định trên cơ sở quy hoạch phân khu được phê duyệt và các quy định cụ thể về chỉ tiêu kiến trúc sau:

2.1 Mật độ xây dựng

Áp dụng theo bảng 6 Điều này (Riêng các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ có chiều cao $\leq 25m$ có diện tích lô đất $\leq 100m^2$ được phép xây dựng đến mật độ tối đa là 100% nhưng vẫn phải đảm bảo các quy định về khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình tại điểm 2.7.5 và điểm 2.7.6 của QCVN 01:2021/BXD).

Bảng 6. Mật độ xây dựng thuận tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập)

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

2.2 Khoảng lùi xây dựng

- Đối với đường có lòng đường $\leq 7,5m$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,2m so với chỉ giới đường đỏ; ban công vươn tối đa 1,2m.

- Đối với đường có lòng đường $> 7,5m$: Tầng 1 và tầng lửng (nếu có) lùi 1,5m so với chỉ giới đường đỏ; ban công vươn tối đa 1,5m.

- Đối với các thửa đất nằm tại vị trí góc đường thì áp dụng khoảng lùi tầng 1 theo 02 phía giáp đường quy hoạch; đồng thời, tại vị trí góc đường phải thực hiện vát góc hoặc bo cong đảm bảo tầm nhìn của các phương tiện giao thông.

- Khoảng lùi các tầng bên trên: Tuân thủ quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình theo bảng 1, bảng 2 Điều 12 Quy chế này.

- Độ vươn ban công và khoảng lùi công trình tại các tuyến phố hiện hữu không vượt quá theo quy chuẩn. Trường hợp công trình xây dựng nằm xen kẽ trong dãy phố đã hình thành ổn định thì độ vươn và khoảng lùi đảm bảo đồng bộ với hiện trạng dãy phố.

2.3 Tầng cao, chiều cao xây dựng tối đa cho phép

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $< 5,5m$: Tối đa 5 tầng;

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $\geq 5,5m$ và $< 10,5m$: Tối đa 6 tầng;

- Đối với đường có vỉa hè với mặt cắt lòng đường $\geq 10,5m$ và đường đôi: Tối đa 7 tầng

- Tổng chiều cao công trình: Tối đa bằng 5 lần bề rộng cạnh ngắn nhất của công trình.

- Hệ số sử dụng đất: ≤ 7 lần.”

TT	Yếu tố so sánh	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Đường phố	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương (5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	Mặt tiền đường Chương Dương (Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu

TT	Yếu tố so sánh	TSSS1	TSSS2	TSSS3 (Tiên Sơn) (16m - 15m - 6m)
2	Độ rộng đường (m)	10,5 x 2 làn	10,5 x 2 làn	15
3	Diện tích đất (m ²)	80,0	166,1	100
4	Mặt tiền (m)	7,5	9,42	5
5	Chiều sâu (m)	9,8	15,54	20
6	Khoảng lùi xây dựng (m)	1,5	1,5	1,5
7	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	= 80 - (7,5 x 1,5) = 68,75	= 166,1 x 76,78% = 127,53	= 100 - (5 x 1,5) = 92,5
8	Mật độ xây dựng tối đa	= 68,75/80 = 85,94%	76,78% (1)	= 92,5/100 = 92,5%
9	Số tầng cao tối đa	7	7	7 tầng
10	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	= 68,75 + 80 x (7 - 1) = 548,8	= 166,1 x 76,78% x 7 = 892,7	= 92,5 + 100 x (7 - 1) = 692,5
11	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	= 548,8/80 = 6,86	= 892,7/ 166,1 = 5,37	= 692,5/100 = 6,93

(1): Thửa đất so sánh 2 có diện tích lớn hơn 100m², và nhỏ hơn 200m², mật độ xây dựng tối đa được quy định tại Bảng 6, Điểm 2.1, Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	100	200
Mật độ xây dựng tối đa (%)	90	70

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

$$M_{\text{ĐXD}} = M_b - \frac{M_b - M_a}{S_a - S_b} \times (S - S_b)$$

Trong đó:

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

S_a, S_b: Cận trên và cận dưới của diện tích thửa đất theo quy định tại Bảng 6, Điểm 2.1, Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, S_a = 100 và S_b = 200.

M_a, M_b: Mật độ xây dựng tương ứng với S_a và S_b theo quy định tại Bảng 6, Điểm 2.1, Khoản 2, Điều 13, Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023, M_a = 90% và M_b = 70%.

Như vậy, mật độ xây dựng tối đa của thửa đất so sánh 2 có diện tích 166,1m² là:

$$(1) = 70\% - \frac{70\% - 90\%}{100 - 200} \times (166,1 - 200) = 76,78\%$$

III. Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá

1. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

1.1. Nguyên tắc điều chỉnh:

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất (đã thu thập theo quy định) 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:

+ 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;

+ 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;

+ 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.

- Để ước tính mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, Tư vấn áp dụng các quy định tại Điều 3, Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn Tp. Đà Nẵng.

1.2. Điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa thửa đất cần định giá với các thửa đất so sánh:

Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, điều chỉnh tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đề xuất như sau:

a. Điều chỉnh yếu tố khác biệt vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:

Các tài sản so sánh tọa lạc tại vị trí/khu vực có điều kiện, khả năng sinh lợi khác biệt so với vị trí/khu vực tài sản định giá tọa lạc. Tư vấn điều chỉnh giá đất do yếu tố khác biệt về điều kiện khu vực và vị trí tọa lạc của các tài sản so sánh về cùng khu vực và vị trí của tài sản định giá tọa lạc dựa trên tỷ lệ giá đất theo bảng giá đất của vị trí thửa đất TSDG/vị trí thửa đất TSSS tại thời điểm định giá;

Giá đất của vị trí thửa đất TSDG/vị trí thửa đất TSSS tại thời điểm định giá nêu trên được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất quy định tại Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng; Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định theo quy định tại Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng.

* Điều chỉnh chi tiết

STT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Vị trí – đường tiếp giáp	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương	Mặt tiền đường Chương Dương (Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu Tiên Sơn)
	Giá đất ở theo QĐ 07/2021	66.330.000	66.330.000	66.330.000	49.480.000
	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ 58/2023	1,0	1,0	1,0	1,0
	Giá đất x HSĐC (Đồng/m ²)	66.330.000	66.330.000	66.330.000	49.480.000

STT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Tỷ lệ	100%	$(66.330.000/66.330.000) \times 100\% = 100\%$	$(66.330.000/66.330.000) \times 100\% = 100\%$	$(49.480.000/66.330.000) \times 100\% = 74,6\%$
3	Tỷ lệ điều chỉnh		$(100\% - 100\%)/100\% = 0\%$	$(100\% - 100\%)/100\% = 0\%$	$(100\% - 74,6\%)/74,6\% = 34,1\%$

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về số mặt đường tiếp giáp (hệ số đối với thửa đất đặc biệt):

Căn cứ Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo Khoản 2 Điều 1 của Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

“...Hệ số đối với thửa đất đặc biệt:

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

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

được nhân thêm hệ số 1,05;

- Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông hoặc đường kiệt mặt sau (với bề rộng đường kiệt từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,05.

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

*** Điều chỉnh chi tiết:**

- Tài sản cần định giá (TSDG): Khu đất mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, phía sau tiếp giáp kiệt >3m, có hệ số đối với thửa đất đặc biệt là 1,05.

+ Tài sản so sánh 1 (TSSS1): Khu đất có mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt <3m, có hệ số đối với thửa đất đặc biệt là 1.

+ Tài sản so sánh 2 (TSSS2): Khu đất có mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt >3m (rộng 5,7m) có hệ số đối với thửa đất đặc biệt là 1,05

+ Tài sản so sánh 3 (TSSS3): Khu đất có mặt tiền tiếp đường Chương Dương, có hệ số đối với thửa đất đặc biệt là 1.

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Đặc điểm của thửa đất (số mặt đường tiếp giáp và phân vệt theo chiều sâu)	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, phía sau tiếp giáp kiệt >3m	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt <3m	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương, bên hông tiếp giáp kiệt >3m	Mặt tiền đường Chương Dương
	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp	1,050	1,000	1,050	1,000