

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	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 2.009,2m²; 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.

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

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)
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): $66.330.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2.009,2 \text{ m}^2 = 133.270.236.000 \text{ đồng}$.

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

- 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:


f1. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về hệ số sử dụng đất tối đa:

Theo quy định tại Điểm 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 lần x 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 TSS1,2,3 có hệ số sử dụng đất tối đa lần lượt là 6,86 lần; 5,37 lần và 6,93 lần nên kém thuận lợi hơn TSDG (có hệ số sử dụng đất tối đa là 12,5 lần).

- Vậy yếu tố hệ số sử dụng đất tối đa ảnh hưởng đến giá đất của các thửa đất so sánh (TSS1,2,3) 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.

Nội dung	TSDG	TSS1	TSS2	TSS3
Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	12,5	6,86	5,37	6,93
Chênh lệch hệ số sử dụng đất tối đa (lần)		= 6,86 - 12,5 = -5,64	= 5,37 - 12,5 = -7,13	= 6,93 - 12,5 = -5,57
Tỷ lệ	100%	100% + (-5,64 lần x 3%) = 83,1%	100% + (-7,13 lần x 3%) = 78,6%	100% + (-5,57 lần x 3%) = 83,3%
Tỷ lệ điều chỉnh		(100% - 83,1%) / 83,1% = 20,37%	(100% - 78,6%) / 78,6% = 27,19%	(100% - 83,3%) / 83,3% = 20,08%

f2. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về mật độ xây dựng tối đa:

Bên cạnh việc điều chỉnh giá đất các TSS 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 TSS 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 TSS1,2,3 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 59,23%).

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 TSS1 có mật độ xây dựng tối đa 85,94% là 107%; giá đất của TSS2 có mật độ xây dựng tối đa 76,78% là 105%; giá đất của TSS3 có mật độ xây dựng tối đa 92,5% là 110%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TSS1 là: $(100\% - 107\%) / 107\% = -6,54\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TSS2 là: $(100\% - 105\%) / 105\% = -4,76\%$

Tỷ lệ điều chỉnh của TSS3 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 thuần: 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 phần 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)	2009,20	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 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	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	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương	Mặt tiền đường Hồ Xuân Hương	Mặt tiền đường Chương Dương (Đoạn cầu Trần Thị Lý đến cầu

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		(5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	(5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	(5m - 10,5m - 10,5m - 5m)	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%
	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)	2009,20	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%



TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	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
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
6.7.1	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	12,5	6,86	5,37	6,93
	Tỷ lệ	100%	83,1%	78,6%	83,3%
	Tỷ lệ điều chỉnh		20,37%	27,19%	20,08%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		30.751.797	35.748.364	24.100.871
6.7.2	Mật độ xây dựng tối đa	59,23%	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

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (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)		150.119.799	136.156.777	156.784.138
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		147.686.905		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1,62%	8,47%	-5,80%

*** 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 sau khi điều chỉnh quy hoạch là: 147.686.905 đồng/m².

- Giá trị đất của thửa đất cần định giá là: 2009,2m² x 147.686.905 đồng/m² = 296.732.530.000 đồng.

PHỤ LỤC 02: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ

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

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, diện tích sử dụng đất, quy mô và mục tiêu dự án đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt và các thông tin, hồ sơ tài liệu do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp, Tư vấn tính toán theo phương án sử dụng đất hiệu quả cao nhất và tốt nhất theo quy hoạch sau điều chỉnh được phê duyệt. Cụ thể như sau:

- Quy hoạch sau điều chỉnh: theo Theo Quyết định số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng.

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.

* Cơ sở lý luận của phương pháp thặng dư:

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

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

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

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

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

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

I. Kết quả khảo sát thông tin thị trường và ước tính giá cho thuê mặt bằng, giá bán căn hộ chung cư:

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


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

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

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

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

1. Ước tính giá cho thuê mặt bằng tầng 2 trở lên:

Trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước (12/7/2024), Tư vấn khảo sát, thu thập thông tin trên thị trường thành phố Đà Nẵng như sau: 

TT	Yếu tố	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 3, toà nhà Thành Quân Building, số 132-134-136 Lê Đình Lý	Tầng 4 toà nhà One Opera, 115 Nguyễn Văn Linh,	Tầng 17, toà nhà Thành Lợi 2, số 01 Lê Đình Lý
2	Vị trí, địa điểm	Tọa lạc tại số 132-134-136 Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 2,3km	Tọa lạc tại 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm Thành phố khoảng 1km	Tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,8km
3	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
4	Hiện trạng, môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
5	Quy mô tòa nhà	8 tầng nổi	24 tầng nổi	21 tầng nổi
6	Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	2018	2007	2018
7	Thời hạn cho thuê	02 năm (Từ 1/2/2024 đến 31/1/2026)	10 năm (01/02/17 đến 01/02/2027)	02 năm (Từ 16/10/2023 đến 15/10/2025)
8	Diện tích cho thuê (m ²)	32,0	1.572,0	420,0
9	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)	213.068	236.778 (1)	294.800
10	Tỷ lệ tăng giá	- Từ 01/02/24 đến hết 31/01/26: 7.500.000 VNĐ/tháng (Giá thuê đã bao gồm VAT). - Từ 01/02/25 đến hết 31/01/26: Giá thuê điều chỉnh tăng không quá 10% của năm trước liền kề.	Giá thuê đã bao gồm VAT; năm 1: 11.500USD/tháng, năm 2: 12.000USD/tháng, từ năm 3 tăng giá 5% sau mỗi năm	Giá thuê chưa bao gồm VAT, ổn định trong suốt thời gian thuê

(1): (Tỷ giá USD/VNĐ: 25.460)

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

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

Công trình có quy mô số tầng lớn hơn thường có giá trị cao hơn do khả năng gia tăng diện tích khai thác, tối ưu hóa hiệu suất sử dụng đất và nâng cao hiệu quả đầu tư. Để điều chỉnh sự khác biệt về giá cho thuê mặt bằng theo yếu tố quy mô (chiều cao) xây dựng công trình, Tư vấn áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng được quy

định tại Bảng 27, Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng) để ước tính tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình như sau như sau:

TT	Nội dung	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Dự án	Tòa chung cư đường Hồ Xuân Hương, Đà Nẵng	Toà nhà Thành Quân Building, số 132-134-136 Lê Đình Lý, P. Vĩnh Trung, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng	Tòa nhà One Opera, 115 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng.	Tòa nhà Thành Lợi 2, số 01 Lê Đình Lý, Vĩnh Trung, Thanh Khê, Đà Nẵng.
2	Quy mô xây dựng công trình	25 tầng + 1 tum	8 tầng	24 tầng	21 tầng
3	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 (Đồng/m ²)	12.797.273	9.759.091	12.651.818	12.651.818
4	Tỷ lệ (%)	100%	100% x (9.759.091/12.797.273) = 76,3%	100% x (12.651.818/12.797.273) = 98,9%	100% x (12.651.818/12.797.273) = 98,9%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 76,3%) = 23,7%	(100% - 98,9%) = 1,1%	(100% - 98,9%) = 1,1%

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

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

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

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

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình ¹⁾	Công trình
1	Nhỏ hơn 25 năm	Công trình quy định tại A.2, Phụ lục A của quy chuẩn này.
2	Không nhỏ hơn 25 năm	Công trình chịu tác động trực tiếp của môi trường xâm thực mạnh ²⁾ (hóa chất, môi trường biển), trừ công trình tạm.
3	Không nhỏ hơn 50 năm	Các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và các công trình dạng nhà khác không thuộc các mức 1, 2 và 4 trong bảng này.

4	Không nhỏ hơn 100 năm	Nhà và công trình độc đáo, có giá trị kiến trúc hoặc mang ý nghĩa biểu tượng quan trọng (Bảo tàng quốc gia, nhà lưu giữ hiện vật quốc gia, sân vận động thi đấu cấp quốc gia hoặc quốc tế, nhà hát quốc gia, công trình điểm nhấn có kiến trúc độc đáo tại các địa phương và các công trình tương tự).
<p>1) Thời hạn sử dụng theo thiết kế của một số bộ phận kết cấu và bộ phận bao che riêng biệt có thể lấy khác thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình.</p> <p>2) Xác định theo thang phân loại môi trường xâm thực trong tiêu chuẩn có liên quan.</p>		

=> Do đó tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng theo thiết kế của TSDG và các TSSS là:

$$(50 \text{ năm} + 100 \text{ năm}) / 2 = 75 \text{ năm.}$$

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

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

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Dự án	Tòa chung cư đường Hồ Xuân Hương, Đà Nẵng	Tòa nhà Thành Quân	Tòa nhà One Opera	Tòa nhà Thành Lợi 2
2	Thời điểm đưa vào sử dụng	Chưa xây dựng	2018	2007	2018
3	Tỷ lệ (%)	100%	$100\% - (2024 - 2018) / 75 = 92\%$	$100\% - (2024 - 2007) / 75 = 77,3\%$	$100\% - (2024 - 2018) / 75 = 92\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		8,7%	29,4%	8,7%

c) Điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí tọa lạc:

Văn phòng cho thuê thuộc các tòa nhà tọa lạc ở các khu vực trung tâm thuận tiện về giao thông sẽ thuận lợi hơn trong giao dịch với đối tác/khách hàng nên thường sẽ có giá thuê cao hơn.

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

Khoảng cách đến trung tâm thành phố (chợ Hàn, cầu Rồng, cầu Sông Hàn)	Nguyên tắc điều chỉnh
Khoảng cách $\leq 2\text{km}$	Lấy TSCĐG làm chuẩn (tỷ lệ 100%); theo thống kê kinh nghiệm của đơn vị tư vấn, các thông tin có khoảng cách đến Trung tâm gần hơn mỗi mức sẽ điều chỉnh tăng tối đa 10%; tài sản có khoảng cách đến Trung tâm xa hơn mỗi mức sẽ điều chỉnh giảm tối đa 10%.
$2\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 3\text{km}$	
$3\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 5\text{km}$	
$5\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 7 \text{ km}$	
$7\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 10\text{km}$	
$10\text{km} < \text{Khoảng cách} \leq 15\text{km}$	
Khoảng cách $> 15\text{km}$	

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

- TSDG tọa lạc tại đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn, cách trung tâm thành phố (cầu Rồng) khoảng 5km, dân cư thưa thớt hơn các TSSS nên có vị trí kém thuận lợi, tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS4 tọa lạc tại số 132-134-134 Lê Đình Lý (nằm gần ngã tư đường Nguyễn Tri Phương – Lê Đình Lý), cách trung tâm thành phố khoảng 2,3km, có vị trí thuận lợi hơn TSDG nên tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

- TSSS5 tọa lạc tại số 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố khoảng 1km, có vị trí thuận lợi nhất, tư vấn đề xuất tỷ lệ 120%.

- TSSS6 tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,8km, gần góc ngã tư Nguyễn Văn Linh - Lê Đình Lý, có vị trí thuận lợi hơn TSDG và TSSS4, tư vấn đề xuất tỷ lệ 115%.

* Điều chỉnh chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Vị trí bố trí tòa nhà	Tọa lạc tại đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn, cách trung tâm thành phố khoảng 5km	Tọa lạc tại số 132-134-136 Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 2,3km,	Tọa lạc tại 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm Thành phố khoảng 1km	Tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,8km
2	Tỷ lệ	100%	110%	120%	115%
3	Tỷ lệ điều chỉnh vị trí của các tài sản so sánh		$= (100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$	$= (100\% - 120\%) / 120\% = -16,67\%$	$= (100\% - 115\%) / 115\% = -13,04\%$

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

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
Giá cho thuê trước thuế (đồng/m²/tháng)		213.068	236.778	294.800
Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Yếu tố quy mô công trình				
Số tầng nổi	25 tầng + 1 tum	8 tầng	24 tầng	21 tầng
Suất vốn đầu tư (ĐỒNG/m ²)	12.797.273	9.759.091	12.651.818	12.651.818
Tỷ lệ	100%	76,3%	98,9%	98,9%
Tỷ lệ điều chỉnh		31,1%	1,1%	1,1%
Mức điều chỉnh (ĐỒNG/m ² /tháng)		66.264	2.605	3.243
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)				
Tỷ lệ	100%	92,0%	77,3%	92,0%
Tỷ lệ điều chỉnh		8,7%	29,4%	8,7%

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		18.528	69.532	25.635
3. Vị trí tọa lạc	Tọa lạc tại đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn, cách trung tâm thành phố khoảng 5km	Tọa lạc tại số 132-134-136 Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 2,3km	Tọa lạc tại 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm Thành phố khoảng 1km	Tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,8km
Tỷ lệ	100%	110%	120%	115%
Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-16,67%	-13,04%
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-19.370	-39.463	-38.452
Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		278.490	269.452	285.226
Thống nhất mức giá chỉ dẫn (đồng/m²/tháng)		278.000		
Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		-0,18%	3,17%	-2,53%

Giá cho thuê mặt bằng tầng 2 tại Tòa chung cư đường Hồ Xuân Hương, phường Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng là: **278.000 đồng/m²/tháng**.

2. Ước tính giá thuê mặt bằng tại tầng 1:

2.1 Khảo sát và thu thập thông tin:

Do số lượng Hợp đồng thuê mặt bằng tầng 1 Tư vấn thu thập được rất hạn chế và các thông tin này không tương đồng với nhau, đơn giá cho thuê giữa các tài sản chênh lệch quá lớn nên không thể sử dụng đơn giá cho thuê của các tài sản này để ước tính giá cho thuê mặt bằng tầng 1 của tài sản định giá. Vì vậy Tư vấn đề xuất ước tính giá thuê mặt bằng tầng 1 theo giá thuê mặt bằng từ tầng 2 trở lên x tỷ lệ giá thuê mặt bằng tầng 1 so với giá thuê mặt bằng tầng 2 (dựa theo kết quả khảo sát thị trường). Cụ thể như sau:

DVT: đồng

STT	Tòa nhà	Địa chỉ	Giá thuê mặt bằng			Thời điểm	Nguồn thông tin
			Tầng 1	Tầng 2	Tỷ lệ		
			(1)	(2)	(3) = (2)/(1)		
1	Trung tâm thương mại Vincom	910A Ngô Quyền	1.500.000	740.250	49%	Năm 2023	Hợp đồng thuê mặt bằng
2	Tòa nhà Luxury	205 Trần Phú	940.000	602.000	64%	Năm 2023	

hm✓

3	Tòa nhà Home Center	142 Nguyễn Thị Minh Khai	14,5\$	9,5\$	66%	Năm 2024	Theo điều tra thông tin thị trường
4	Tòa nhà Logi 3	01 Nguyễn Văn Linh	44\$	25\$	57%	Quý I/2024	Báo cáo thị trường BĐS Đà Nẵng của Hội môi giới bất động sản Việt Nam
5	Tòa nhà DMT	484-486 đường 2/9	16\$	13\$	81%		
6	Tòa nhà Crystal Tower	65 Hải Phòng	25\$	19\$	76%		
7	Tòa nhà văn phòng 2-9	168-170 Xô Viết Nghệ Tĩnh	8\$	5\$	63%		
8	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	41\$	28\$	68%		
Tỷ lệ bình quân					65%		

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

Do đó, giá cho thuê mặt bằng bình quân tại tầng 1 Tòa chung cư đường Hồ Xuân Hương được ước tính như sau:

$$= 278.000 / 65\% = 428.000 \text{ (ĐỒNG/m}^2\text{/tháng) (làm tròn).}$$

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

* Khảo sát và thu thập thông tin:

STT	Thông số	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Dự án	Căn hộ dự án Hồ Xuân Hương	Căn hộ cao cấp Azura	Khu căn hộ Tháp Vườn (Hiyori)	Căn hộ OceanView Apartment Hotel
2	Vị trí	Thửa đất số 152, tờ bản đồ số 62. Địa chỉ: Tổ 56, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành	Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 45. Địa chỉ: Khu đô thị Capital Square, 339 Trần Hưng Đạo	Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 8. Địa chỉ: Lô 2-A2 đường Võ Văn Kiệt	Thửa đất số B4.1, tờ bản đồ số KT03/4. Địa chỉ: Khu dân cư An Cư 2 mở rộng, đường Võ Nguyên Giáp

STT	Thông số	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
		Sơn) Đà Nẵng.			
3	Năm khánh thành	Đang xây dựng	2012	2019	2013
4	Số tầng nổi	25 + tum kỹ thuật	33	28	21
5	Căn hộ		Căn hộ số 1901	Căn hộ chung cư số 810	Căn hộ chung cư số 2005
6	Diện tích (m ²)		65,4	61,0	64,5
7	Thời điểm giao dịch/định giá	12/7/2024	24/7/2023	12/5/2023	15/9/2023
8	Giá chuyển nhượng theo Hợp đồng (đồng)		2.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
9	Giá bất động sản điều tra thông tin thị trường (Đồng)		3.200.000.000 (Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 07)	3.200.000.000 (Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 08)	3.100.000.000 (Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 09)
10	Bao gồm	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất
12	Đơn giá theo điều tra thông tin thị trường (Chưa bao gồm thuế GTGT) (Đồng/m ²)		48.929.664	52.459.016	48.062.016
13	Điều kiện trang thiết bị nội thất kèm theo (*)		Đã bao gồm nội thất đầy đủ	Đã bao gồm nội thất đầy đủ	Đã bao gồm nội thất đầy đủ
14	Đơn giá gói nội thất đầy đủ theo CLCL tại thời điểm giao dịch (Đồng/m ²) (= [Đơn giá gói nội thất đầy đủ] x [Chất lượng còn lại tại thời điểm giao dịch]) (**)		6.000.000 đ/m ² x (100%-(2023-2012)/75) = 5.120.000 đ/m ²	6.000.000 đ/m ² x (100%-(2023-2019)/75) = 5.680.000 đ/m ²	6.000.000 đ/m ² x (100%-(2023-2013)/75) = 5.200.000 đ/m ²
15	Đơn giá căn hộ theo thị trường (bao gồm nội thất cơ bản) (Đồng/m ²)		48.929.664 - 5.120.000 = 43.809.664	52.459.016 - 5.680.000 = 46.779.016	48.062.016 - 5.200.000 = 42.862.016

Ghi chú:

(*) Các căn hộ chung cư được sử dụng làm tài sản so sánh trên cơ sở điều tra, khảo sát giá giao dịch trên thị trường là các căn hộ được mua lại từ các chủ sở hữu trước đó nên đã được trang bị sẵn nội thất đầy đủ.

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

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

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

Các tài sản có quy mô xây dựng và chiều cao công trình khác nhau nên chi phí đầu tư xây dựng công trình cũng khác nhau. Giá thành sản phẩm xây dựng của dự án khác nhau sẽ ảnh hưởng đến giá cho thuê sàn. Tư vấn áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở (theo quy mô xây dựng giữa các công trình) được quy định tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng để điều chỉnh sự khác biệt về giá bán theo yếu tố chiều cao xây dựng công trình.

Đối với công trình nhà cao tầng, tương ứng giữa các khung tầng cao công trình khác nhau, suất vốn đầu tư xây dựng sẽ điều chỉnh tăng hoặc giảm theo 1 mức chênh lệch nhất định. Tuy nhiên, tư vấn nhận thấy nếu điều chỉnh giá bán theo yếu tố khác biệt về chi phí xây dựng bằng mức chênh lệch suất vốn đầu tư cho tất cả công trình (trong cùng khung tầng cao có chung suất vốn đầu tư) sẽ không phản ánh đúng giá bán thực tế. Chi phí xây dựng biến động sẽ ảnh hưởng đến giá bán, tuy nhiên giữa các công trình trong 1 khung tầng cao có cùng suất vốn đầu tư, giá bán còn chịu sự ảnh hưởng của yếu tố quy mô (tầng càng cao, quy mô càng lớn). Vì vậy, để điều chỉnh sự khác biệt về giá bán theo yếu tố chiều cao xây dựng công trình, tư vấn vận dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng (nêu trên) nhưng có điều chỉnh yếu tố quy mô theo số tầng như sau:

ĐVT: đồng/m² sàn

STT	Loại công trình	Suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Ký hiệu	Tỷ lệ điều chỉnh giá bán của TSSS về cùng điều kiện với TSDG theo yếu tố tầng cao công trình (căn cứ Suất vốn ĐTXD) (đồng/m ²)	
1	Chung cư có số tầng: 20 tầng < số tầng <= 24 tầng (TSSS9)	12.188.182	12.797.273 - 12.188.182 = 609.091	(1)	= (1) x {1 - (số tầng của TSSS - số tầng tối thiểu trong khung quy mô)/tổng các loại công trình trong khung quy mô}/giá bán	= 609.091 x {1 - (21 - 21)/4} / 42.862.016 = 1,42%
2	Chung cư có số tầng: 24 tầng < số tầng <= 30 tầng (TSTD, TSSS8)	12.797.273				

STT	Loại công trình	Suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Ký hiệu	Tỷ lệ điều chỉnh giá bán của TSSS về cùng điều kiện với TSDG theo yếu tố tăng cao công trình (căn cứ Suất vốn ĐTXD) (đồng/m ²)
3	Chung cư có số tầng: 30 tầng < số tầng ≤ 35 tầng (TSSS7)	13.974.545	12.797.273 - 13.974.545 = -1.786.363	(2)	$= (2) \times \{1 - (\text{số tầng của TSSS} - \text{số tầng tối thiểu trong khung quy mô}) / \text{tổng các loại công trình trong khung quy mô}\} / \text{giá bán}$ $= -1.786.363 \times \{1 - (33 - 31) / 5\} / 43.809.664 = -1,61\%$

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

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

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

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

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

¹⁾ Thời hạn sử dụng theo thiết kế của một số bộ phận kết cấu và bộ phận bao che riêng biệt có thể lấy khác thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình.

²⁾ Xác định theo thang phân loại môi trường xâm thực trong tiêu chuẩn có liên quan.

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

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

- TSSS7 Căn hộ Azura - Khu đô thị Capital Square, 339 Trần Hưng Đạo, có kết cấu 33 tầng nổi, thuộc công trình cấp I và khánh thành vào năm 2012. Như vậy, chất lượng còn lại của TSSS7 ước tính là: = 100% - (2024-2012)/75 năm = 84%. *MM*

- TSSS8 Khu căn hộ Tháp Vườn (Hiyori) - Lô 2.A2 đường Võ Văn Kiệt, có kết cấu 28 tầng nổi, thuộc công trình cấp I và khánh thành vào năm 2019. Như vậy, chất lượng còn lại của TSSS8 ước tính là: $= 100\% - (2024-2019)/75 \text{ năm} = 93,33\%$.

- TSSS9 Căn hộ OceanView Apartment Hotel - Khu dân cư An Cư 2 mở rộng, đường Võ Nguyên Giáp, có kết cấu 21 tầng nổi, thuộc công trình cấp II và khánh thành vào năm 2013. Như vậy, chất lượng còn lại của TSSS9 ước tính là: $= 100\% - (2024-2013)/75 \text{ năm} = 85,33\%$.

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

Thông tin về giá bán căn hộ của các tòa nhà do tư vấn thu thập được cho thấy sự khác biệt về giá bán. Những tòa nhà tọa lạc trung tâm Thành phố, thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều nhà hàng khách sạn sẽ có mức giá cao nhất sau đó đến các tòa nhà nằm tọa lạc Trung tâm thành phố, trong khu vực đông dân cư, điều kiện an ninh tốt sẽ mức giá bán cao hơn các Tòa nhà ở xa trung tâm thành phố.

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

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

- Tài sản định giá, tọa lạc đường Hồ Xuân Hương, cách trung tâm Thành phố khoảng 5km (cầu Rồng), tư vấn đề xuất tỷ lệ là 100%.

- TSSS7 tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên 6m, cách cầu Rồng khoảng 1,2km, nằm ngay cầu sông Hàn, thuận lợi giao thông, đông dân cư, có vị trí thuận lợi nhất, tư vấn đề xuất tỷ lệ 120%.

- TSSS8 tọa lạc tại đường Võ Văn Kiệt, đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên 6m, cách cầu Rồng khoảng 0,6km, rất thuận lợi giao thông, đông dân cư, khách du lịch, có vị trí thuận lợi hơn TSDG, tư vấn đề xuất tỷ lệ 120%.

- TSSS9 tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp, đường rộng 30m, vỉa hè rộng 9m, cách cầu Rồng khoảng 2,5km, rất thuận lợi giao thông, đông dân cư và khách du lịch, đánh giá thuận lợi hơn TSDG, tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

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

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

- Tài sản định giá tọa lạc đường Hồ Xuân Hương, cách biển khoảng 500m, tư vấn đề xuất tỷ lệ là 100%.

- TSSS7 tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), đối diện sông Hàn, tư vấn đề xuất tỷ lệ 105%.

- TSSS8 tọa lạc tại đường Võ Văn Kiệt, nằm trong phố, cách biển khoảng 1km, tư vấn đề xuất tỷ lệ 95%.

- TSSS9 tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp, đối diện biển, tư vấn đề xuất tỷ lệ 115%.

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

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
I. Giá bán căn hộ (đồng/m²)		43.809.664	46.779.016	42.862.016
II. Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Điều chỉnh yếu tố quy mô công trình	25 tầng + 1 tum	Tòa nhà 33 tầng nổi	Tòa nhà 28 tầng nổi	Tòa nhà 21 tầng nổi
Chi phí đầu tư bình quân 1m ² sàn theo suất đầu tư xây dựng (đồng/m ²)	12.797.273	13.974.545	12.797.273	12.188.182
Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (đồng/m ²)		-1.177.273	0	609.091
Tỷ lệ điều chỉnh		-1,61%	0,00%	1,42%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố quy mô xây dựng căn cứ SVĐTXD (đồng/m ²)		-706.364	0	609.091
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	Đang xây dựng	Năm 2012	Năm 2019	Năm 2013
Chất lượng còn lại	100,0%	84,00%	93,33%	85,33%
Tỷ lệ		84,00%	93,33%	85,33%
Tỷ lệ điều chỉnh		19,00%	7,10%	17,20%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố chất lượng còn lại của công trình căn cứ SVĐT XD (đồng/m ²)		8.323.836	3.321.310	7.372.267
3. Điều chỉnh yếu tố vị trí	Đường Hồ Xuân Hương, cách TTTP (cầu Rồng) khoảng 5km	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), cách TTTP (cầu Rồng) khoảng 1,2km	Đường Võ Văn Kiệt, cách TTTP (cầu Rồng) khoảng 0,6km	Đường Võ Nguyên Giáp, cách TTTP (cầu Rồng) khoảng 2,5km
Tỷ lệ	100%	120%	120%	110%
Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-9,09%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-7.303.071	-7.798.062	-3.896.157

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
4. Điều chỉnh yếu tố cảnh quan	Đường Hồ Xuân Hương, cách biển khoảng 500m	Đường Trần Hưng Đạo, đối diện sông Hàn	Đường Võ Văn Kiệt, cách biển khoảng 1.000m	Đường Võ Nguyên Giáp, đối diện biển
Tỷ lệ	100%	105%	95%	115%
Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	5,26%	-13,04%
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-2.085.340	2.460.576	-5.589.207
III. Giá căn hộ sau điều chỉnh (đồng/m²)		42.038.725	44.762.840	41.358.010
Giá căn hộ bình quân (đồng/m ²)		42.719.858		
Tỷ lệ chênh lệch		1,62%	-4,56%	3,29%

Giá bán căn hộ Tòa chung cư đường Hồ Xuân Hương là **42.719.858 đồng/m²**

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

STT	Thông số	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
1	Dự án	Tầng hầm tại chung cư tọa lạc tại đường Hồ Xuân Hương	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Azura	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Fhome	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Monarchy
2	Vị trí	đường Hồ Xuân Hương	đường Trần Hưng Đạo	đường Lý Thường Kiệt	đường Trần Hưng Đạo
3	Phí trông giữ xe ô tô theo tháng (đồng/chỗ/tháng)		1.454.545	1.400.000	1.545.455
4	Điều chỉnh các yếu tố khác biệt				
	Điều chỉnh yếu tố vị trí tọa lạc bãi đỗ xe	Khu đất xây dựng chung cư tọa lạc tại đường Hồ Xuân Hương	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Azura	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Fhome	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Monarchy
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/chỗ/tháng)		0	0	0
5	Đơn giá sau điều chỉnh (đồng/chỗ/tháng)		1.454.545	1.400.000	1.545.455
6	Đơn giá bình quân (đồng/chỗ/tháng)		1.467.000		
7	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		0,86%	4,8%	-5,1%

=> Tư vấn đề xuất giá cho thuê chỗ để xe ô tô tại tầng hầm là **1.467.000 đồng/chỗ/tháng**

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

* Các thông số trong phương pháp thặng dư được áp dụng theo Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

- Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/diện tích xây dựng: 75%;
- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án;
- Chi phí quản lý, vận hành được tính 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sản dịch vụ-thương mại, văn phòng, chỗ để xe,.....
- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% nhân với tổng chi phí quy định tại điểm a, điểm b Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá;

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

Theo số liệu Tư vấn thu thập được thì lãi suất cho vay trung hạn bình quân năm liền kề tính đến hết quý gần nhất (quý 2/2024) của loại tiền vay VNĐ tại các ngân hàng thương mại nhà nước như sau:

Stt	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung/dài hạn				
		Quý 3/2023	Quý 4/2023	Quý 1/2024	Quý 2/2024	LSTB
1	BIDV	10,40%	10,00%	9,70%	9,20%	9,83%
2	Vietinbank	10,93%	11,05%	10,80%	11,01%	10,95%
3	Vietcombank	8,70%	8,00%	7,90%	7,80%	8,10%
4	Agribank	10,10%	9,40%	9,10%	8,70%	9,33%
5	CB Bank	11,77%	11,77%	12,96%	10,50%	11,75%
6	OceanBank	10,70%	9,90%	9,00%	9,50%	9,78%
Lãi suất cho vay trung hạn bình quân						9,95%

Tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu là 9,95%.

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

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

d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ

số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo **mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng**; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;

Căn cứ thông tin 3 hợp đồng thuê mặt bằng, cụ thể như sau:

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

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

* Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ: Căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố, cụ thể như sau:

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

CPI	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2023/2020	Tỷ lệ tăng giá bình quân /năm
Chỉ số giá tiêu dùng (Nhà ở và vật liệu xây dựng – Thành phố Đà Nẵng)	98,34%	103,87%	112,08%	114,48%	4,61%
Chỉ số giá tiêu dùng (Hàng hóa và dịch vụ khác)	101,67%	103,46%	105,93%	111,43%	3,67%

Do đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá bán căn hộ là 4,61%/năm và tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô tại tầng hầm là 3,67%/năm.

5.1. Bảng thông số Tòa nhà chung cư:

TT	Nội dung	Số liệu	Đvt	Ghi chú
I	Thông số về khả năng sử dụng đất			QĐ số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024
1	Diện tích đất	2.009,2	m ²	
2	Đất xây dựng công trình	1.190,0	m ²	
3	Đất cây xanh	572,0	m ²	
4	Đất giao thông nội bộ	202,2	m ²	
2	Mật độ xây dựng	59,23%	%	

TT	Nội dung	Số liệu	Đvt	Ghi chú
3	Hệ số sử dụng đất	12,50	Lần	
4	Tầng cao công trình	25 tầng nổi + tum kỹ thuật	Tầng	
5	Tầng hầm	2	Tầng	
6	Diện tích xây dựng công trình	1.164,1	m ²	Công văn số 30/HĐXD-QLTK ngày 23/01/2025
7	Diện tích sàn xây dựng	30.080,8		
7.1	Tầng hầm	4.018,4	m ²	QĐ số 2585/QĐ-UBND ngày 12/7/2024
7.2	Tầng nổi	26.062,4	m ²	Công văn số 30/HĐXD-QLTK ngày 23/01/2025
	Tầng 1	988,9	m ²	
	Tầng 2	1.076,6	m ²	
	Tầng 3	1.139,6	m ²	
	Tầng 4-10	7.273,0	m ²	
	Tầng 11-23	13.507,0	m ²	
	Tầng 24	1.036,3	m ²	
	Tầng 25	933,0	m ²	
	Tầng tum	108,0	m ²	
II	Các thông số tính toán về doanh thu			
1	Hệ số sản thương phẩm	0,75		
2	Diện tích sàn thương phẩm	19.172	m ²	
	Tầng 1 cho thuê mặt bằng	367,2	m ²	DT sàn XD tầng 1 x 0,75 - DT đỗ xe tầng 1
	Tầng 2 - 3 cho thuê mặt bằng	1.342	m ²	(DT sàn XD tầng 2 + DT sàn XD tầng 3) x 0,75 - DT căn hộ chung cư tầng 3
	Tầng 3 bán căn hộ chung cư	320	m ²	Theo Thuyết minh TKCS kiến trúc
	Tầng 4-25 bán căn hộ	17.143		DT sàn XD các tầng còn lại x 0,75
3	Diện tích đỗ xe	3.575,5	m ²	
	Tầng hầm 1	1.553,2		Công văn số 30/HĐXD-QLTK ngày 23/01/2025
	Tầng hầm 2	1.647,8		
	Tầng 1	374,5		
	Diện tích đỗ xe máy (không thu phí)	1.787,8		50% diện tích đỗ xe
	Diện tích đỗ xe ô tô (có thu phí)	1.787,8		50% diện tích đỗ xe
5	Số chỗ để xe ô tô	71	chỗ	Theo quy định tại Bảng 2.18 của QCVN 01:2021, diện tích dành cho 1 chỗ đỗ xe ô tô con là 25m ² /xe
6	Giá cho thuê mặt bằng			

TT	Nội dung	Số liệu	Đvt	Ghi chú
	- Tầng 1	428.000	Đồng/m ² /tháng	
	- Tầng 2	278.000	Đồng/m ² /tháng	
7	Giá cho thuê chỗ để xe ô tô tầng hầm	1.467.000	Đồng/chỗ/tháng	
8	Giá bán căn hộ	42.719.858	Đồng/m ²	
III	Các thông số tính toán về chi phí			
1	Chi phí quản lý, vận hành hàng năm	10%	/Doanh thu từ cho thuê thương mại và chỗ để xe	
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý	1%	/Doanh thu từ cho thuê sàn thương mại và chỗ để xe	
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15%	/(Giá trị đất + Tổng chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí kinh doanh)	
IV	Các chỉ số khác			
2	Tỷ suất chiết khấu	9,95%	/Năm	
3	Tỷ lệ tăng giá cho thuê sàn văn phòng	5,00%	/năm	
4	Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ chung cư (CPI)	4,61%	/Năm	
5	Tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	3,67%	/Năm	

5.2. Ước tính doanh thu phát triển Tòa chung cư:

a) Xác định thời gian thực hiện dự án:

Theo Mục 4, Điều 44 của Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020: “Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ngoài khu kinh tế không quá 50 năm.”. Theo Quyết định 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 quy định “*thời gian hoạt động dự án: 50 năm*”. Do đó, Tư vấn đề xuất thời gian thực hiện dự án là 50 năm.

b) Thời gian đầu tư xây dựng dự án:

Theo Quyết định 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 quy định thời gian xây dựng

từ quý II/2024 đến quý III/2026 là 2 năm 3 tháng (= 27 tháng). Vậy thời gian đầu tư xây dựng dự án là 27 tháng

Theo quy định tại điểm a, khoản 2, mục I, Phụ lục của Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

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

$$\text{Tiến độ xây dựng của năm thứ } i \text{ (\%)} = \frac{100\%}{\text{Tổng thời gian xây dựng (tháng)}} \times \text{Số tháng xây dựng của năm thứ } i$$

Tư vấn đề tiến độ xây dựng dự án là:

TT	Năm	1	2	3
1	Tiến độ xây dựng (%)	(100% / 27 tháng) x 12 tháng = 44,44%	(100% / 27 tháng) x 12 tháng = 44,44%	(100% / 27 tháng) x 3 tháng = 11,11%

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

* Tỷ lệ bán căn hộ:

Theo điểm b, c, khoản 2, mục I, Phụ lục của Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

“b) Thời gian bán hàng (năm): bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của Dự án, thời gian bán hàng bằng thời gian xây dựng.

c) Tỷ lệ bán hàng (%) tương ứng với tiến độ xây dựng (%)”.

Thời gian xây dựng của dự án là 27 tháng, thời gian bán căn hộ trong 27 tháng, tỷ lệ bán hàng từng năm là năm 1: 44,44%; năm 2: 44,44%; năm 3: 11,11%; và khách hàng nộp tiền vào cuối mỗi năm cho mỗi lần thanh toán.

* Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ:

Do thời gian đầu tư xây dựng căn hộ ước tính là 2 năm 3 tháng, bàn giao căn hộ vào cuối năm thứ 3 và khách hàng nộp tiền vào cuối mỗi năm nên Tư vấn căn cứ quy định tại Khoản 1, Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 “Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.”

Để tính toán như sau:

- Đối với khách hàng mua căn hộ năm thứ 1 (năm bắt đầu xây dựng), thanh toán làm 3 đợt:
 - + Đợt 1 thanh toán 44,44% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 1;
 - + Đợt 2 thanh toán 44,44% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 2;
 - + Đợt 3 thanh toán 44,44% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 3;
- Đối với những khách hàng mua năm thứ 2, thanh toán làm 2 đợt:
 - + Đợt 1 thanh toán 88,88% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 2;
 - + Đợt 2 thanh toán 44,44% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 3;

hm

- Đối với những khách hàng mua năm thứ 3, thanh toán làm 100% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 3.

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

Theo điểm a, khoản 2, Điều 3 Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng:

“2. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt):

...

Đối với địa bàn quận Cẩm Lệ, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.”

Tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy sàn cho thuê, chỗ để xe ô tô trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện Dự án.

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

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

Chi tiết như sau:

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

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

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

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

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

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án

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

- n là số năm thực hiện dự án.

Bảng ước tính doanh thu phát triển

Năm dự án	Thừa số chiết khấu	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ đỗ xe ô tô	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền căn hộ	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô	Doanh thu bán căn hộ	Hiện giá doanh thu bán căn hộ	Doanh thu cho thuê mặt bằng	Doanh thu cho thuê chỗ đỗ xe ô tô	Hiện giá doanh thu cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô
1	0,9095	1	1	1	44,44%	19,75%	0%	147.364.523.496	134.024.094.596	0	0	0
2	0,8271	1,05	1,05	1,04	44,44%	61,08%	0%	455.687.407.104	376.918.021.512	0	0	0
3	0,7523	1,09	1,10	1,09	11,11%	22,26%	40%	166.096.910.043	124.948.592.066	2.805.592.961	544.227.424	2.519.946.582
4	0,6842		1,16	1,14			45%		0	3.314.106.685	642.868.644	2.707.217.159
5	0,6222		1,22	1,20			50%		0	3.866.457.799	750.013.419	2.872.498.573
6	0,5659		1,28	1,26			55%		0	4.465.758.758	866.265.498	3.017.392.063
7	0,5147		1,34	1,32			60%		0	5.115.323.668	992.267.753	3.143.399.223
8	0,4681		1,41	1,39			65%		0	5.818.680.673	1.128.704.569	3.251.927.725
9	0,4257		1,48	1,46			70%		0	6.579.585.068	1.276.304.397	3.344.296.736
10	0,3872		1,55	1,53			75%		0	7.402.033.202	1.435.842.447	3.421.742.038
11	0,3521		1,63	1,61			80%		0	8.290.277.186	1.608.143.540	3.485.420.858
12	0,3202		1,71	1,69			85%		0	9.248.840.486	1.794.085.137	3.536.416.446
13	0,2913		1,80	1,77			90%		0	10.282.534.422	1.994.600.535	3.575.742.383
14	0,2649		1,89	1,86			90%		0	10.796.661.143	2.094.330.561	3.414.644.212
15	0,2409		1,98	1,95			90%		0	11.336.494.201	2.199.047.089	3.260.804.008
16	0,2191		2,08	2,05			90%		0	11.903.318.911	2.308.999.444	3.113.894.777
17	0,1993		2,18	2,16			90%		0	12.498.484.856	2.424.449.416	2.973.604.258
18	0,1812		2,29	2,26			90%		0	13.123.409.099	2.545.671.887	2.839.634.258
19	0,1648		2,41	2,38			90%		0	13.779.579.554	2.672.955.481	2.711.700.017
20	0,1499		2,53	2,49			90%		0	14.468.558.532	2.806.603.255	2.589.529.607
21	0,1363		2,65	2,62			90%		0	15.191.986.458	2.946.933.418	2.472.863.349
22	0,1240		2,79	2,75			90%		0	15.951.585.781	3.094.280.089	2.361.453.263
23	0,1128		2,93	2,89			90%		0	16.749.165.070	3.248.994.094	2.255.062.545
24	0,1026		3,07	3,03			90%		0	17.586.623.324	3.411.443.798	2.153.465.054
25	0,0933		3,23	3,18			90%		0	18.465.954.490	3.582.015.988	2.056.444.843
26	0,0848		3,39	3,34			90%		0	19.389.252.214	3.761.116.787	1.963.795.690



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

a) Chi phí đầu tư xây dựng tòa chung cư:

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

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

=> 832.909 đồng/m² (trước thuế GTGT).

+ Theo Bảng 97, Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023, thành phố Đà Nẵng thuộc vùng 3, hệ số điều chỉnh vùng cho từng loại công trình như sau:

- Công trình nhà ở: 1,032

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: 0,989

+ Hệ số điều chỉnh chỉ số giá xây dựng (K_{ig}):

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024, được tính toán tại mặt bằng quý IV năm 2023, thời điểm thẩm định giá là ngày 12/7/2024, do đó Tư vấn căn cứ các quyết định công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành để ước tính chỉ số giá xây dựng công trình tại thời điểm quý II năm 2024 so với quý IV năm 2023 để điều chỉnh trượt giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

STT	Loại công trình	CSG XDCT QII.2024 so với năm gốc 2020 (%)	CSG XDCT QIV.2023 so với năm gốc 2020 (%)	CSG XDCT QII.2024 so với QIV.2023
(A)	(B)	(1)	(2)	(3) = (1)/(2)
I	Công trình dân dụng			
1	Công trình nhà ở	110,63	112,42	1,016
II	Công trình hạ tầng kỹ thuật	113,98	114,43	1,004
1	Công trình cấp nước	107,06	109,95	
2	Công trình mạng thoát nước	114,28	116,8	
3	Công trình chiếu sáng công cộng	117,71	115,47	
4	Đường bê tông nhựa	116,85	115,51	

* Ghi chú:

- Chỉ số giá xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật = Trung bình cộng chỉ số giá xây dựng Công trình cấp nước, Công trình mạng thoát nước, Công trình chiếu sáng công cộng và Đường bê tông nhựa. *mw*

*** Ước tính chi phí đầu tư xây dựng:**

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư xây dựng (trước thuế GTGT) (đ/m ²)	K _{tg} CSG XDCT	K _{kv}	Thành tiền (đồng)
A	B	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(1)x(2)x(3)x(4)
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình căn hộ chung cư					409.948.558.545
1.1	Tầng hầm (2 tầng hầm)	4.018,4				
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	2.328,2	12.948.182	1,016	1,032	31.608.397.537
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	1.690,2	13.829.502	1,016	1,032	24.508.574.390
1.2	Tầng nổi (25 tầng + tum kỹ thuật)	26.062,4	12.948.182	1,016	1,032	353.831.586.618
2	Hạ tầng kỹ thuật	845,1	832.909	1,004	0,989	698.933.194
	TỔNG CỘNG					410.647.491.739

Trong đó:

- Suất vốn đầu tư xây dựng: Theo Bảng 1: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

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

$$S_{\text{hầm}}^{\text{mr}} = \frac{(N \times S - N_{\text{nổi}} \times S_{\text{nổi}})}{N_{\text{hầm}}^{\text{nổi}}} \times K_{\text{dc}}$$

Trong đó:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thông số	Giá trị	Ghi chú
Số tầng nổi	25 tầng nổi + tum kỹ thuật	
Số tầng hầm	2	
N (m ²)	28.390,6	Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm phần mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có))
S (Đồng/m ²)	12.948.182	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố
N _{nổi} (m ²)	26.062,4	Diện tích sàn xây dựng tầng nổi
S _{nổi} (m ²)	12.797.273	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố
N _{hầm nổi} (m ²)	2.328,2	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi
N _{xd hầm} (m ²)	2.009,2	Diện tích xây dựng tầng hầm = Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm/số tầng hầm
N _{xd nổi} (m ²)	1.190,0	Diện tích xây dựng phần nổi
$G_t = N_{xd \text{ hầm}}/N_{xd \text{ nổi}}$	1,69	Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi
G _b	1	Cận dưới và cận trên của tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi ($N_{xd \text{ hầm}}/N_{xd \text{ nổi}}$), theo bảng tỷ lệ tại Mục f, Bảng 1 Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024.
G _a	2	
N _b	1	Hệ số điều chỉnh tương ứng với G _a
N _a	0,92	Hệ số điều chỉnh tương ứng với G _b
K _{dc}	0,9448	$K_{dc} = N_b - \frac{N_b - N_a}{G_a - G_b} \times (G_t - G_b)$
S _{hầm mr} (Đồng/m ²)	13.829.502	$S_{hầm}^{mr} = \frac{(N \times S - N_{nổi} \times S_{nổi})}{N_{hầm}^{nổi}} \times K_{dc}$

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

Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng nhà chung cư là 3 năm với tiến độ xây dựng năm 1: 44,44% - năm 2: 44,44% - năm 3: 11,11%). Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

TT	Năm	1	2	3	Tổng cộng
1	Tổng chi phí ĐTXD trước thuế				410.647.491.739

TT	Năm	1	2	3	Tổng cộng
2	Tỷ lệ đầu tư xây dựng	44,44%	44,44%	11,11%	100,00%
3	Chi phí xây dựng hàng năm	182.509.996.329	182.509.996.328	45.627.499.082	410.647.491.739
4	Tỷ lệ chiết khấu	0,909	0,827	0,752	
5	Hiện giá trị	165.901.586.663	150.935.766.963	34.311.879.310	351.149.232.936

6. Xác định giá trị đất ở tại đô thị:

TT	Hạng mục	Dòng tiền	Đơn vị tính
I	Doanh thu phát triển	732.790.878.392	đồng
1	Doanh thu bán căn hộ	635.890.708.175	đồng
2	Doanh thu cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô	96.900.170.218	đồng
II	Chi phí phát triển	15%*X+423.392.232.553	đồng
1	Chi phí đầu tư xây dựng	351.149.232.936	đồng
2	Chi phí quảng cáo bán hàng, maketting bán căn hộ, cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô	7.327.908.784	đồng
3	Chi phí quản lý, vận hành cho thuê mặt bằng, chỗ đỗ xe ô tô	9.690.017.022	đồng
4	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15%*(X+368.167.158.742)	đồng
III	Giá trị đất (X)	269.042.301.000	đồng
IV	Diện tích đất	2.009,2	m ²
V	Giá đất	133.905.000	đồng/m ²



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường: Mỹ An (nay là phường Ngũ Hành Sơn)

Tên người được điều tra: Lương Thế Vinh

- Địa chỉ: Hà Nội; thời điểm chuyển nhượng: 23/01/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 7.500 triệu đồng/bất động sản

- Giá bất động sản theo điều tra thông tin thị trường: 14.000 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; Kết hợp điều tra thông tin thị trường.

1. Các thông tin về thửa đất:

- Tờ bản đồ số: 40B; thửa đất số: 13; diện tích: 80 m²

- Địa chỉ thửa đất: 101A Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.

- Kích thước mặt tiền: 7,5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 9,8 m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật , hình bình hành , hình vuông , hình thang xuôi , hình thang ngược , hình đa giác , hình chữ L .

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

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: Khoảng 4.000m;

+ Trung tâm thương mại, chợ: Khoảng 1.000m;

+ Cơ sở giáo dục: Khoảng 2.000m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: Khoảng 2.000m;

+ Cơ sở y tế: Khoảng 3.000m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: Khoảng 3.000m.

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 10,5m x 2 làn, vỉa hè mỗi bên 5m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Hồ Xuân Hương;

- Điều kiện về cấp thoát nước: Hoàn chỉnh;

- Điều kiện về cấp điện: Hoàn chỉnh;

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: Hoàn chỉnh;

+ Hạ tầng không gian: Hoàn chỉnh;

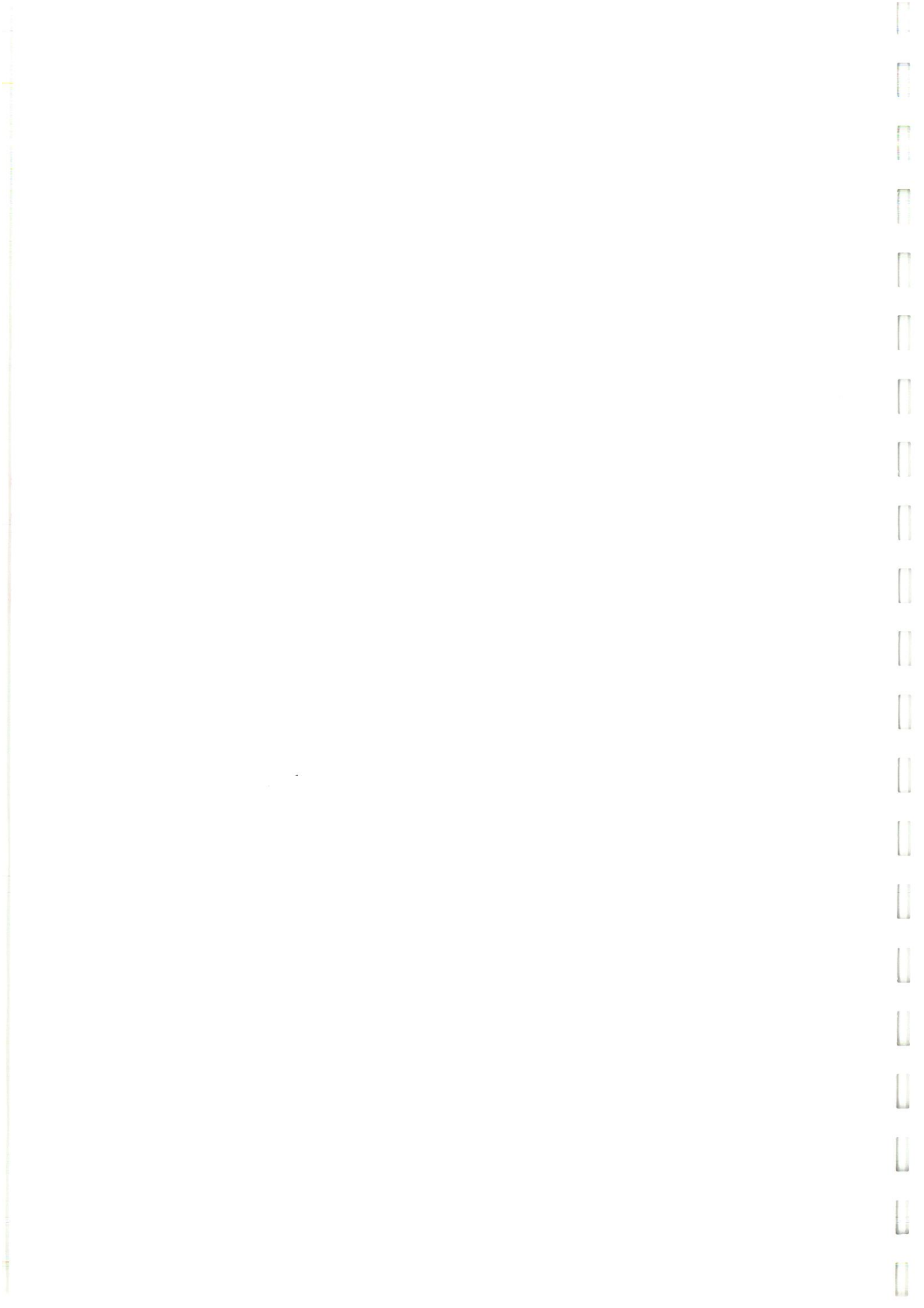
+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Hoàn chỉnh;

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

+ Hạ tầng môi trường: Hoàn chỉnh;

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





- Thời hạn sử dụng đất:

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

2.1. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

- Nhà ở: Loại nhà: Nhà ở riêng lẻ; cấp nhà: 3; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: 67,2 m²; số tầng: 4 tầng + 1 hầm; diện tích sàn sử dụng: 364,8 m²

- Tài sản khác (nếu có):

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

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

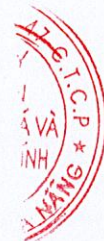
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm , Rừng trồng

- Diện tích: m²; Mật độ trồng:; Năm trồng:

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

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

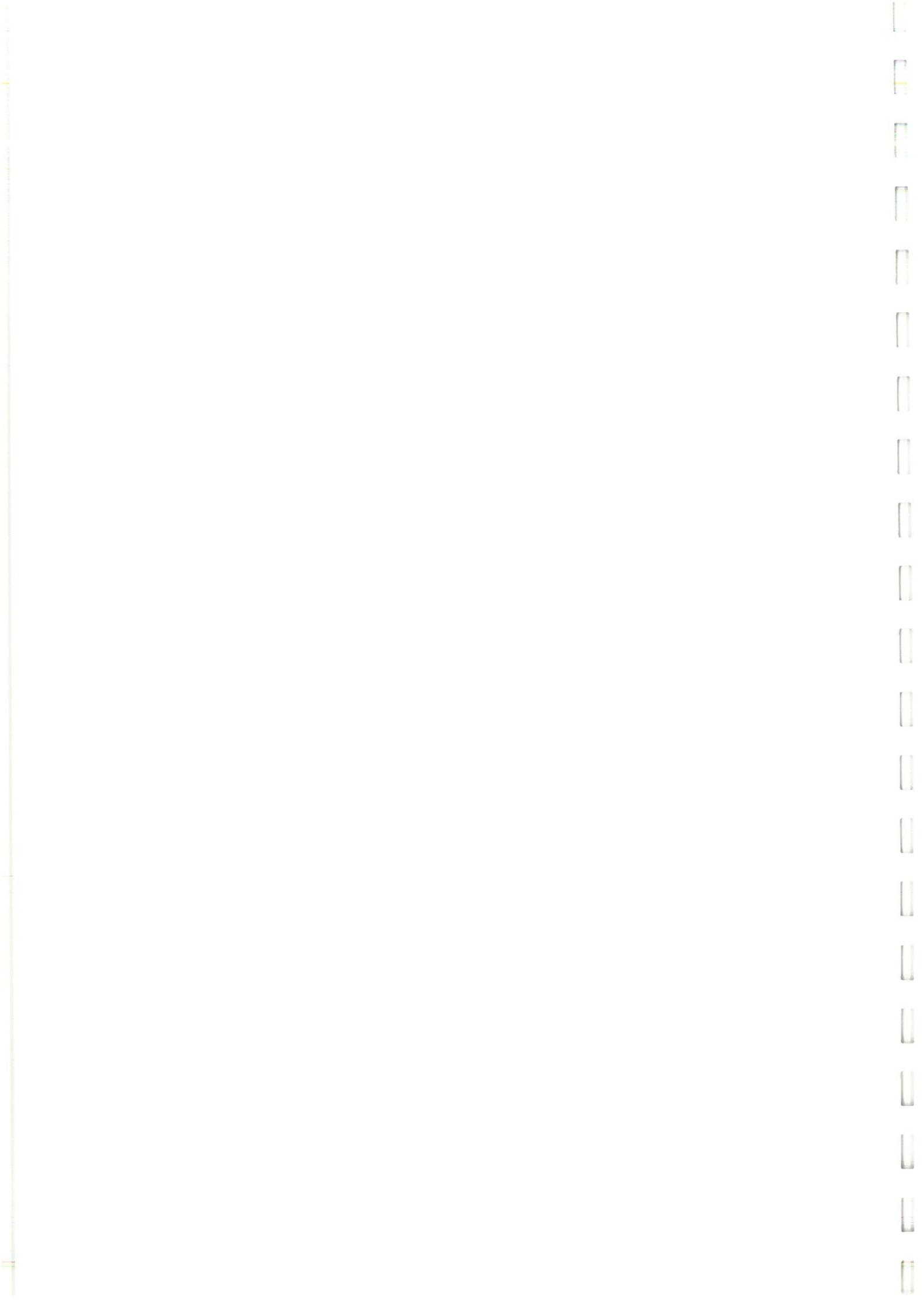


Ngày 18 tháng 11 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Huỳnh Nguyễn Phương Trang





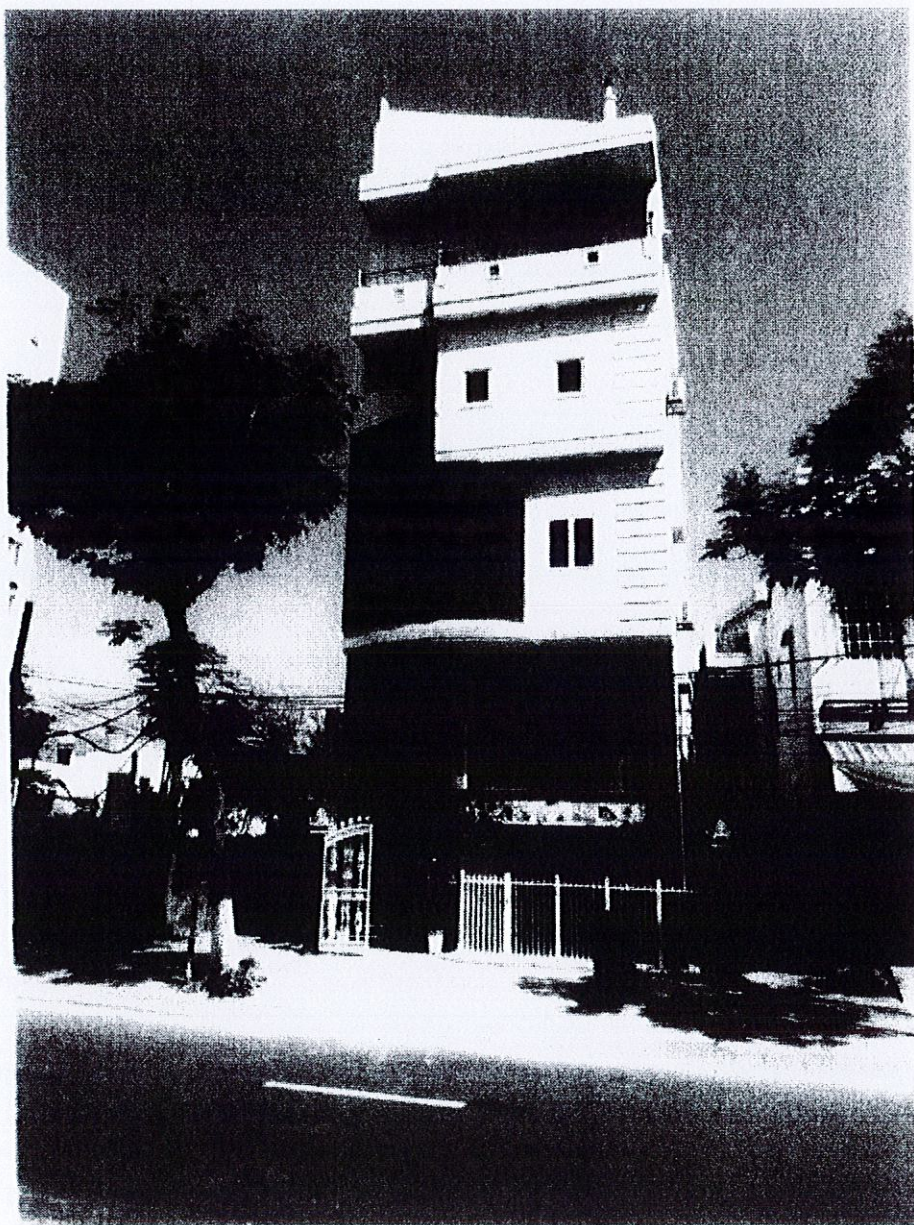
Bài viết của Nguyễn Văn Pháp



Nguyễn Văn Pháp cùng với Thị Dè Võ

15 tháng 6, 2023 · 🌐

HỒ Xuân Hương. 5 Tầng. 6PN. 7WC. Ko thang máy. 80m². Hạ giá bán nhanh 14 tỷ. Ngang 7.5m, hướng Nam (Đông Nam)



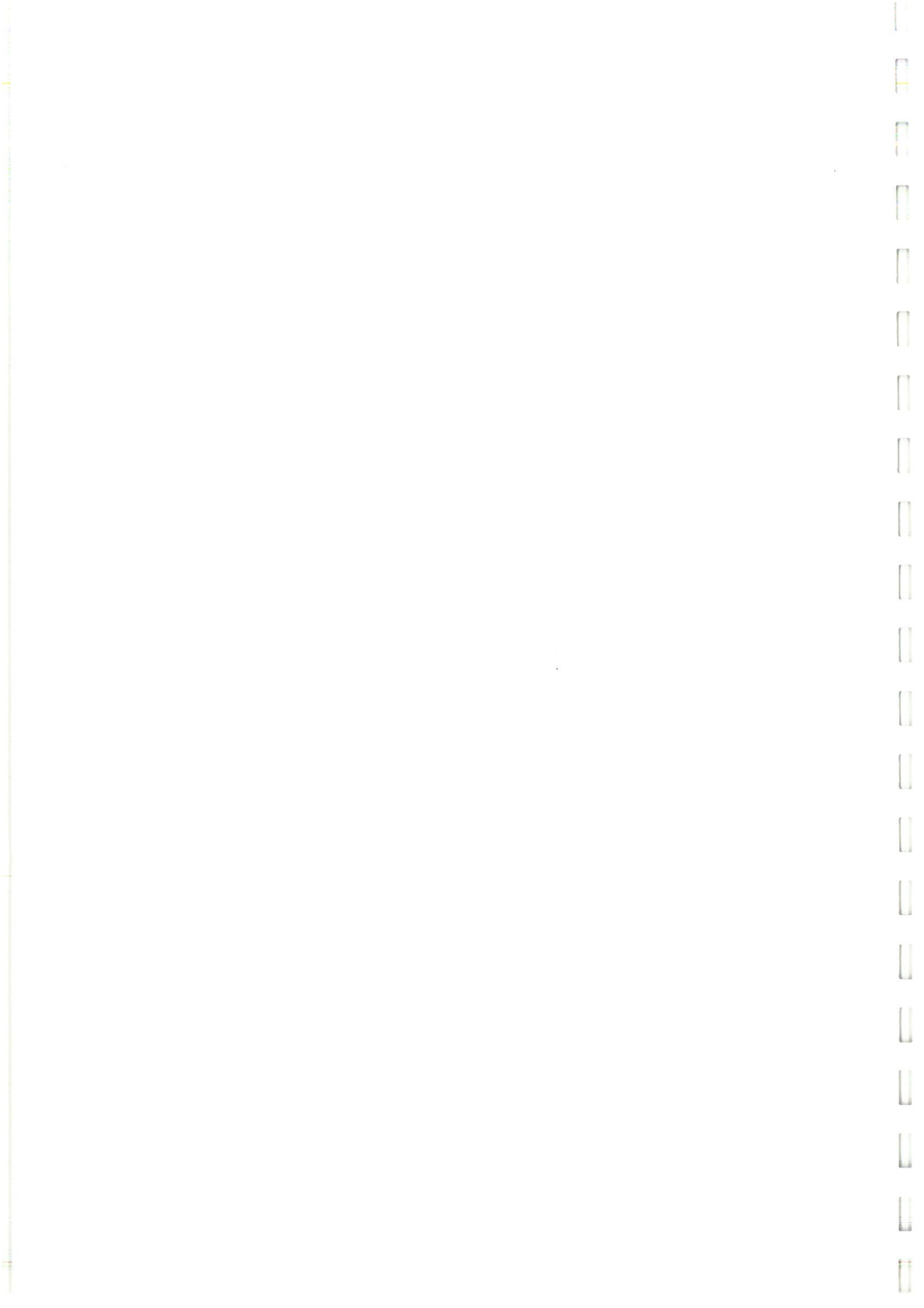
👍 16

🗨️ bình luận

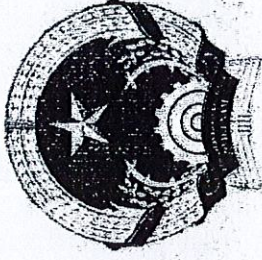


Viết bình luận...





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



GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GÁN LIÊN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Ông: Nguyễn Ngọc Chính

Năm sinh: 1959, CMND số: 201164382

Địa chỉ thường trú: K140/28 Hải phòng, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Bà: Công Huyền Tôn Nữ Mộng Trinh

Năm sinh: 1960, CMND số: 200061784

Địa chỉ thường trú: K140/28 Hải phòng, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

SAO Y BẢN CHÍNH

PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Thị Kim Hoàn

CD 776173

Xác nhận của cơ quan
có thẩm quyền

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bỏ
quang bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận, khi bỏ mất hoặc hư
hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.



41202416003246

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

Hôm nay, chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

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

Ông : **NGUYỄN NGỌC CHÍNH**
Năm sinh : 1959
Căn cước công dân số : 049059003451 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Chứng minh nhân dân số : 201164382
Quốc tịch : Việt Nam
Nơi cư trú : Thạch Thang, Hải Châu, Đà Nẵng
Cùng vợ là bà : **CÔNG HUYỀN TÔN NỮ MỘNG TRINH**
Năm sinh : 1960
Căn cước công dân số : 048160003012 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Chứng minh nhân dân số : 200061784
Quốc tịch : Việt Nam
Nơi cư trú : Thạch Thang, Hải Châu, Đà Nẵng

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

Ông : **LƯƠNG THẾ VINH**
Năm sinh : 1994
Căn cước công dân số : 034094003611 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Quốc tịch : Việt Nam
Nơi cư trú : Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội
Cùng vợ là bà : **PHÙNG LÊ NGUYỆT HÀ**
Năm sinh : 1999
Căn cước công dân số : 001199006186 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Quốc tịch : Việt Nam
Nơi cư trú : Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội

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

**ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở
CHUYỂN NHƯỢNG**

1. Đối tượng của Hợp đồng này là toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở của bên A theo: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CD 776173; Sổ vào sổ cấp GCN: CTs 106995 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/9/2016, cụ thể như sau:

* Quyền sử dụng đất

- Thửa đất số: 13

- Tờ bản đồ số: 40B
- Địa chỉ: 101A đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng
- Diện tích: 80 m² (Bằng chữ: Tám mươi mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất.

*** Quyền sở hữu nhà ở:**

- Loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ
- Diện tích xây dựng: 67,2 m²
- Diện tích sàn: 364,8 m²
- Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng;
- Cấp (Hạng): Cấp III.

2. Bằng hợp đồng này, Bên A đồng ý chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nêu trên cho bên B, bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở nói trên như hiện trạng.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Sau khi Công chứng viên tiến hành giải thích các quy định của pháp luật về kê khai giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng phải theo đúng giá trị thực tế và yêu cầu các bên tham gia giao dịch nghiêm túc thực hiện, bên A và bên B cam kết tự chịu trách nhiệm và thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: **7.500.000.000 đồng Việt Nam (bằng chữ: Bảy tỷ năm trăm triệu đồng Việt Nam).**

2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

3. Thời hạn thanh toán: Bên B có trách nhiệm thanh toán một lần toàn bộ số tiền chuyển nhượng nêu tại Khoản 1 Điều này cho Bên A ngay sau khi Hợp đồng này được ký kết và được công chứng. Việc giao nhận, kiểm đếm số tiền chuyển nhượng trên do hai bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

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

1. Bên A có nghĩa vụ giao thừa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền cho bên B vào thời điểm **sau khi Hợp đồng được công chứng xong.**

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

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ, PHÍ

Thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này thỏa thuận như sau:

1. Bên A chịu trách nhiệm nộp phí công chứng, thuế thu nhập cá nhân.
2. Bên B chịu trách nhiệm lệ phí trước bạ sang tên.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

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

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

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

1. Bên A cam đoan:

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

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

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

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

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

c) Chưa thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào khác với bên thứ ba làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên B.

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

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

2. Bên B cam đoan:

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

2.2. Thuộc trường hợp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

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

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

3. Các bên cam đoan:

3.1. Tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết Hợp đồng này;

3.2. Không yêu cầu công chứng viên xác minh hay giám định về tài sản;

ĐIỀU 7

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

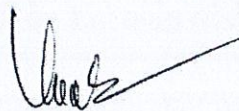
2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng viên Văn phòng Công chứng Trần Quốc Vinh, thành phố Đà Nẵng chứng nhận.

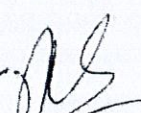
Bên A

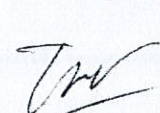
(Ký và ghi rõ họ tên)

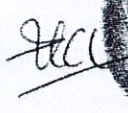
Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Minh


Nguyễn Văn Minh


Lương Thế Việt


Phùng Lê Nguyệt Hà

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 23 tháng 01 năm 2024 (bằng chữ ngày hai ba, tháng một, năm hai nghìn không trăm hai mươi bốn)

Tại Văn phòng công chứng Trần Quốc Vinh, địa chỉ: số 474 đường Lê Văn Hiến, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Tôi - **Nguyễn Thị Gái**, công chứng viên, trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật,

CHỨNG NHẬN:

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

Bên chuyển nhượng:

Ông : **NGUYỄN NGỌC CHÍNH**
Năm sinh : 1959
Căn cước công dân số : 049059003451 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Chứng minh nhân dân số : 201164382
Nơi cư trú : Thạch Thang, Hải Châu, Đà Nẵng
Cùng vợ là bà : **CÔNG HUYỀN TÔN NỮ MỘNG TRINH**
Năm sinh : 1960
Căn cước công dân số : 048160003012 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Chứng minh nhân dân số : 200061784
Nơi cư trú : Thạch Thang, Hải Châu, Đà Nẵng

Bên nhận chuyển nhượng:

Ông : **LƯƠNG THẾ VINH**
Năm sinh : 1994
Căn cước công dân số : 034094003611 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi cư trú : Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội
Cùng vợ là bà : **PHÙNG LÊ NGUYỆT HÀ**
Năm sinh : 1999
Căn cước công dân số : 001199006186 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi cư trú : Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội

- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;

02
HỒNG
CHỨNG
CỐ VI
N.T.P.C

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

- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang, điểm chỉ vào trang thứ ba của hợp đồng này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong hợp đồng đúng là chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của các bên nêu trên;

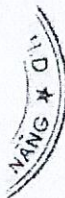
- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 05 tờ, 05 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trần Quốc Vinh, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng: 206

quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD



Nguyễn Thị Giải



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

GIẤY ỦY QUYỀN

Hôm nay, tại Văn phòng Công chứng Trần Quốc Vinh, thành phố Đà Nẵng, chúng tôi gồm:

Ông : **LƯƠNG THẾ VINH**
Năm sinh : 1994
Căn cước công dân số : 034094003611 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Quốc tịch : Việt Nam
Nơi cư trú : Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội
Cùng vợ là bà : **PHÙNG LÊ NGUYỆT HÀ**
Năm sinh : 1999
Căn cước công dân số : 001199006186 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Quốc tịch : Việt Nam
Nơi cư trú : Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội

Chúng tôi đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 40B, tại địa chỉ: 101A đường Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CD 776173; Số vào sổ cấp GCN: CTs 106995 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/9/2016 theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" được Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Quốc Vinh chứng nhận.

Bằng giấy này, chúng tôi ủy quyền cho:

Bà : **TRẦN THỊ NHƯ HÒA**
Sinh năm : 1990
Căn cước công dân số : 048190000536 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Quốc tịch : Việt Nam
Nơi cư trú : Khuê Mỹ, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

Thay mặt và nhân danh cho chúng tôi thực hiện nội dung ủy quyền như sau:

- Nộp hồ sơ, tiến hành thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận (bao gồm cả việc xin cấp đổi sổ mới) toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên tại/với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Khi thực hiện các nội dung ủy quyền nêu trên, bên được ủy quyền được lập, kê khai thuế và ký các giấy tờ, tài liệu, văn bản, tờ khai cần thiết tại các cơ



quan có thẩm quyền theo quy định. Đồng thời thay mặt cho chúng tôi nộp các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc thực hiện công việc ủy quyền nói trên.

Ủy quyền này không có thù lao

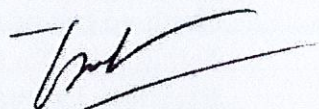
Thời hạn ủy quyền: kể từ ngày giấy ủy quyền này được ký và công chứng cho đến khi thực hiện xong nội dung ủy quyền nêu trên.

Chúng tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi do Bên được ủy quyền nhân danh chúng tôi thực hiện trong phạm vi nội dung ủy quyền này.

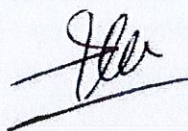
Chúng tôi đã đọc và hiểu rõ nội dung giấy ủy quyền này và ký tên dưới đây.

Những người ủy quyền

(ký và ghi rõ họ tên)



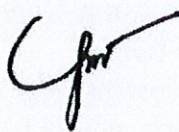
Lương Thế Vinh



Phùng Lê Nguyệt Hà



2-C
HÒNG
CHỨNG
ƯỚC VII
SON - 1



LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 23 tháng 01 năm 2024 (Ngày hai ba, tháng một, năm hai ngàn không trăm hai mươi bốn)

Tại Văn phòng Công chứng **Trần Quốc Vinh**, địa chỉ trụ sở: số 474 đường Lê Văn Hiến, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng,

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

CHỨNG NHẬN

Giấy ủy quyền này được lập bởi:

Ông : **LƯƠNG THẾ VINH**
Năm sinh : 1994
Căn cước công dân số : 034094003611 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi cư trú : Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội
Cùng vợ là bà : **PHÙNG LÊ NGUYỆT HÀ**
Năm sinh : 1999
Căn cước công dân số : 001199006186 cấp tại Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
Nơi cư trú : Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội

- Ông, Bà có tên nêu trên đã tự nguyện giao kết Giấy ủy quyền này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào Giấy ủy quyền này Ông, Bà có tên nêu trên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Ông, Bà có tên nêu trên cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết Giấy ủy quyền này;
- Mục đích, nội dung của Giấy ủy quyền không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;
- Ông, Bà có tên nêu trên đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và đã ký từng trang và điểm chỉ vào trang thứ hai của Giấy ủy quyền này trước mặt tôi; chữ ký và dấu điểm chỉ trong Giấy ủy quyền đúng là chữ ký hoặc dấu điểm chỉ của Ông, Bà có tên nêu trên;
- Văn bản công chứng này được lập thành 03 (ba) bản chính, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 03 trang, có giá trị pháp lý như nhau; người yêu cầu công chứng giữ 02 (hai) bản chính; 01 (một) bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Trần Quốc Vinh, thành phố Đà Nẵng.

Số công chứng 211....., quyền số 01/2024/TP/CC - SCC/HĐGD.



Nguyễn Thị Gái