

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 05/CT-ĐGD ngày 18 tháng 3 năm 2026

- Khách hàng : Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng
- Thời điểm định giá : Ngày 02 tháng 3 năm 2018
- Tài sản thẩm định giá : Dự án Khu du lịch ven sông Hàn, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà (nay là phường An Hải) và phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng
- Mục đích định giá : Xác định giá đất cụ thể làm cơ sở tính tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng

Số: 05/CT-ĐGD

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 3 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 số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá 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 Nghị định số 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 số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Căn cứ Công văn số 1396/SNNMT-KTĐ ngày 22/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc tiếp tục triển khai xác định giá đất cụ thể theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Căn cứ Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- 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 Hợp đồng Tư vấn – Định giá đất số 25/ĐGD-PN ngày 20/8/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng) với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng;

- Căn cứ Công văn số 7722/SNNMT-KTĐ ngày 31/12/2025 về việc xác định giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu du lịch ven Sông Hàn tại phường An Hải và phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

- Căn cứ Công văn số 2663/SNNMT-KTĐ ngày 17/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc xác định giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu du lịch ven Sông Hàn tại phường An Hải và phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

- Căn cứ Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất ngày 18/3/2026 của 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 và các thông tin có liên quan để xác định giá trị Khu đất điều chỉnh quy hoạch thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà (nay là phường An Hải) và phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.

Kết quả như sau:

1. Mục đích định giá đất

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

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 02 tháng 3 năm 2018 (theo quy định tại Khoản 2, Điều 13 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024).

3. Cơ sở định giá đất.

- Quyết định số 7007/QĐ-UBND ngày 12/10/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất dự trữ phát triển và các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn;

- Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu dịch vụ ven sông Hàn;

- Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh diện tích giao đất và điều chỉnh mục đích giao đất, cho thuê đất tại các khu đất X7, X8, X10 và X12 dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn;

- Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết TL 1/500 các khu

đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu dịch vụ ven sông Hàn (Bổ sung chỉ tiêu kiến trúc tại Khu đất B4-1 và B4-2);

- Công văn số 66/HĐXD-QLKT ngày 13/3/2024 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà B4-1 và Tòa nhà B4-2 dự án Khu dịch vụ du lịch Ven sông Hàn, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá:

- Vị trí, địa điểm: Phường An Hải Tây, quận Sơn Trà và phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

- Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp: Đường Bùi Thị Xuân – Khu dân cư An Trung

+ Phía Nam giáp: Đường Phạm Hữu Kính – Khu dân cư Nam cầu Trần Thị Lý

+ Phía Tây giáp: Đường Trần Hưng Đạo và Chương Dương

+ Phía Đông giáp: Đường Ngô Quyền, Ngũ Hành Sơn và khu dân cư

- Quy mô: Tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: 51.699m².

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh mở rộng các tuyến đường nội bộ có bề rộng lòng đường 5,5m, 6m thành 7,5m trên cơ sở giảm diện tích đất biệt thự, chung cư cao cấp kết hợp trung tâm thương mại và khách sạn, thu hẹp bề rộng vỉa hè.

- Bảng cân bằng sử dụng đất:

Stt	Thành phần sử dụng đất	Trước điều chỉnh			Sau điều chỉnh		
		Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà hợp cộng đồng (A2)	1	158	0,31	1	158	0,31
2	Đất ở kết hợp kinh doanh (B2-9)	1	270	0,52	1	270	0,52
3	Đất ở chia lô (B2)	142	17.022	32,93	142	17.022	32,93
4	Đất ở biệt thự (B3)	149	12.908	24,97	149	12.714	24,59
5	Đất Chung cư cao cấp kết hợp TTTM và KS (B4)	3	7.800	15,09	3	7.589	14,68
6	Đất cây xanh, bãi đỗ xe (X)	9	4.076	7,88	9	3.618	7,00
7	Đất giao thông, mương kỹ thuật		9.465	18,30		10.328	19,97
Tổng cộng			51.699	100,00		51.699	100,00

59614
IGTY
PHẦN
NH GIÁ
TÀI CHÍNH
IÃNG
- TP. Đ

- Dự án Khu du lịch Ven Sông Hàn gồm nhiều đường quy hoạch có độ rộng khác nhau, giá đất trong bảng giá đất tại khu vực dự án như sau:

Stt	Loại đường	Bảng giá đất (Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND) (đồng/m ²)
1	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)	26.000.000
2	Đường 10,5m (An Hải Tây)	8.700.000
3	Đường 10,5m (Mỹ An)	10.000.000
4	Đường 7,5m (An Hải Tây)	7.000.000
5	Đường 7,5m (Mỹ An)	8.000.000
6	Đường 5,5m (Mỹ An)	6.000.000
7	Đường 5,5m (An Hải Tây)	5.000.000
8	Đường Ngô Quyền	14.850.000
9	Đường 6m	$(7.000.000+5.000.000)/2$ = 6.000.000

5. Phương pháp định giá đất:


Áp dụng phương pháp định giá đất: phương pháp thặng dư.

6. Kết quả định giá đất.

Kết quả xác định giá đất tại thời điểm ngày 02 tháng 3 năm 2018 như sau:

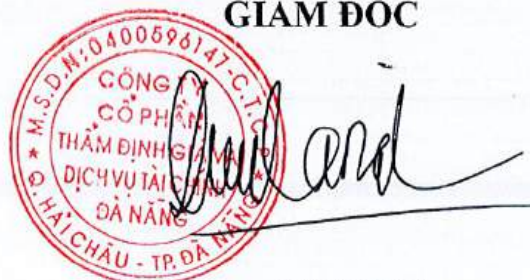
Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
1	Quy hoạch trước điều chỉnh (Quyết định số 7007/QĐ-UBND ngày 12/10/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng)	38.000,00	36.925.035	1.403.151.322.000
2	Quy hoạch sau điều chỉnh (Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng)	37.595,00	37.854.836	1.423.152.577.000

Thẩm định viên



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

GIÁM ĐỐC



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

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

1. Thừa đất, khu đất cần định giá: Dự án Khu du lịch ven sông Hàn, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà (nay là phường An Hải) và 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 làm cơ sở tính tiền sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 02 tháng 3 năm 2018 (theo quy định tại Khoản 2, Điều 13 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024).

4. Căn cứ định giá đất

a. Căn cứ pháp lý để định giá đất

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 01/01/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Công văn số 1396/SNNMT-KTĐ ngày 22/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc tiếp tục triển khai xác định giá đất cụ thể theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thông báo kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất.

- Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất;

- Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 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 2017.

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

- Luật Giá số 11/2012/QH13 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2013;

- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;

- Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24/02/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;

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

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

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

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

- 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;

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

a.3. Các văn bản khác của địa phương

- Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 49/2014/QĐ-UBND ngày 17/12/2014 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định về mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, mức thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức thu đối với đất có mặt nước ngoài khu công nghiệp, khu công nghệ cao, đơn giá thuê mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 19/6/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Sửa đổi, bổ sung Quyết định số 49/2014/QĐ-UBND ngày 17/12/2014 của UBND thành phố ban hành quy định về mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất, mức thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức thu đối với đất có mặt nước ngoài khu công nghiệp, đơn giá thuê mặt nước đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

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

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

a.4. Các căn cứ pháp lý khác

- Căn cứ Hợp đồng Tư vấn – Định giá đất số 25/ĐGD-PN ngày 20/8/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng) với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng;

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

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

- Công văn số 5886/SNNMT-KTĐ ngày 24/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc xác định giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu du lịch ven Sông Hàn tại phường An Hải và phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 2663/SNNMT-KTĐ ngày 17/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc xác định giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu du lịch ven Sông Hàn tại phường An Hải và phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

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

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

+ Quyết định số 7007/QĐ-UBND ngày 12/10/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất dự trữ phát triển và các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn;

+ Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu dịch vụ ven sông Hàn;

+ Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh diện tích giao đất và điều chỉnh mục đích giao đất, cho thuê đất tại các khu đất X7, X8, X10 và X12 dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn;

+ Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết TL 1/500 các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu dịch vụ ven sông Hàn (Bổ sung chỉ tiêu kiến trúc tại Khu đất B4-1 và B4-2);

+ Công văn số 66/HĐXD-QLKT ngày 13/3/2024 của Cục quản lý hoạt động xây dựng – Bộ xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây

dựng công trình Tòa nhà B4-1 và Tòa nhà B4-2 dự án Khu dịch vụ du lịch Ven sông Hàn, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng;

+ Các hồ sơ tài liệu khác có liên quan phục vụ cho việc xác định giá đất.

- Căn cứ các kết quả khảo sát thông tin về giá đất giao dịch trên thị trường thời điểm tháng 3/2018 tại khu vực tài sản thẩm định giá tọa lạc.

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

Theo yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng), xác định giá đất cụ thể Dự án Khu du lịch Ven Sông Hàn, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà và phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo 2 quy hoạch tại Quyết định số 7007/QĐ-UBND ngày 12/10/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đất dự trữ phát triển và các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn và Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 các khu đất có ký hiệu HH1, HH2, HH3, HH4, B2-3, B2-4, B3-8, X1, X2, X3 thuộc dự án Khu dịch vụ ven sông Hàn.

- Vị trí, địa điểm: Phường An Hải Tây, quận Sơn Trà và phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

- Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp: Đường Bùi Thị Xuân – Khu dân cư An Trung

+ Phía Nam giáp: Đường Phạm Hữu Kính – Khu dân cư Nam cầu Trần Thị Lý

+ Phía Tây giáp: Đường Trần Hưng Đạo và Chương Dương

+ Phía Đông giáp: Đường Ngô Quyền, Ngũ Hành Sơn và khu dân cư

- Quy mô: Tổng diện tích nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch: 51.699m².

- Nội dung điều chỉnh: Điều chỉnh mở rộng các tuyến đường nội bộ có bề rộng lòng đường 5,5m, 6m thành 7,5m trên cơ sở giảm diện tích đất biệt thự, chung cư cao cấp kết hợp trung tâm thương mại và khách sạn, thu hẹp bề rộng vỉa hè.

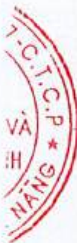
- Bảng cân bằng sử dụng đất:

Stt	Thành phần sử dụng đất	Trước điều chỉnh			Sau điều chỉnh		
		Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà hợp cộng đồng (A2)	1	158	0,31	1	158	0,31
2	Đất ở kết hợp kinh doanh (B2-9)	1	270	0,52	1	270	0,52
3	Đất ở chia lô (B2)	142	17.022	32,93	142	17.022	32,93
4	Đất ở biệt thự (B3)	149	12.908	24,97	149	12.714	24,59

Stt	Thành phần sử dụng đất	Trước điều chỉnh			Sau điều chỉnh		
		Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
5	Đất Chung cư cao cấp kết hợp TTTM và KS (B4)	3	7.800	15,09	3	7.589	14,68
6	Đất cây xanh, bãi đỗ xe (X)	9	4.076	7,88	9	3.618	7,00
7	Đất giao thông, mương kỹ thuật		9.465	18,30		10.328	19,97
Tổng cộng			51.699	100,00		51.699	100,00

- Dự án Khu du lịch Ven Sông Hàn gồm nhiều đường quy hoạch có độ rộng khác nhau, giá đất trong bảng giá đất tại khu vực dự án như sau:

Stt	Loại đường	Bảng giá đất (Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND) (đồng/m ²)
1	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)	26.000.000
2	Đường 10,5m (An Hải Tây)	8.700.000
3	Đường 10,5m (Mỹ An)	10.000.000
4	Đường 7,5m (An Hải Tây)	7.000.000
5	Đường 7,5m (Mỹ An)	8.000.000
6	Đường 5,5m (Mỹ An)	6.000.000
7	Đường 5,5m (An Hải Tây)	5.000.000
8	Đường Ngô Quyền	14.850.000
9	Đường 6m	$(7.000.000 + 5.000.000) / 2 = 6.000.000$



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

Theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng môi trường, an ninh;
- Thời hạn sử dụng đất:

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

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

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

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

8.1. Phương pháp định giá đất

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

a) Nguyên tắc xây dựng giá đất cụ thể:

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

“1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

- a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;*
- b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;*
- c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;*
- d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;*

đ) Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Căn cứ định giá đất bao gồm:

- a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;*
- b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;*
- c) Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất;*
- d) Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;*
- đ) Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Lựa chọn phương pháp định giá:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1. Phương pháp định giá đất được áp dụng

- Phương pháp thặng dư.

9.2. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng

- Chi tiết tính toán tại Phụ lục 01 kèm theo.

9.3. Kết quả xác định giá đất

Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được cung cấp; Đơn vị tư vấn đã thực hiện Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất; Áp dụng phương pháp định giá đất để xác định

5147
T.Y.
N.
GIÁ V
HÌNH
S
ĐÀ N

giá đất; Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất. Kết quả xác định giá đất tại thời điểm ngày 02 tháng 3 năm 2018 như sau:

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
1	Quy hoạch trước điều chỉnh (Quyết định số 7007/QĐ-UBND ngày 12/10/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng)	38.000,00	36.925.035	1.403.151.322.000
2	Quy hoạch sau điều chỉnh (Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 21/11/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng)	37.595,00	37.854.836	1.423.152.577.000

*** Những lưu ý về kết quả định giá đất:**

- Kết quả định giá đất nêu trên được ước tính căn cứ theo các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt và các giả thiết về phương án thiết kế xây dựng, cơ cấu hoạt động dịch vụ và thời gian hoạt động của dự án trình bày tại các Phụ lục kèm theo Báo cáo này. Trong trường hợp điều chỉnh phương án, điều chỉnh quy hoạch, thay đổi các chỉ tiêu về xây dựng và cơ cấu dịch vụ hoạt động, thay đổi thời gian hoạt động của dự án ... thì kết quả định giá đất trên sẽ không còn phù hợp.

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 03 bản chính: giao khách hàng 02 bản chính, lưu tại Công ty 02 bản.

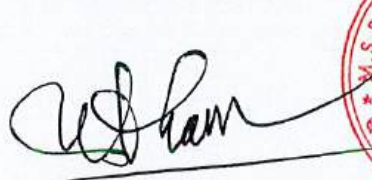
- Các bản sao không có xác nhận của Công chứng đều không có giá trị.

Thẩm định viên



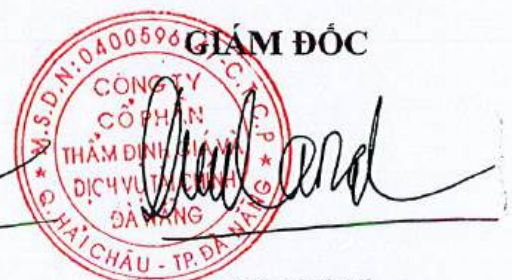
Trương Thị Bích Trâm
Số thẻ TĐV về giá: XV23.2497
ngày 18/7/2023

Thẩm định viên



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

GIÁM ĐỐC



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

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

Theo quy định hiện hành tại thời điểm định giá, tư vấn xác định giá đất thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá cụ thể và tư vấn xác định giá đất. Để xác định giá đất, Tư vấn sử dụng phương pháp thặng dư.

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, diện tích sử dụng đất, quy mô và mục tiêu dự án đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt và các thông tin, hồ sơ tài liệu do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng) cung cấp, Tư vấn giả thiết phương án sử dụng đất hiệu quả cao nhất và tốt nhất của dự án phát triển giả định là khu đất ở chia lô để bán và Trung tâm thương mại kết hợp khách sạn cao tầng theo quy hoạch được duyệt.

* Cơ sở lý luận của phương pháp thặng dư:

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

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

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

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

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

1.1. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường và ước tính giá bán đất ở tại các tuyến đường của Dự án:

Đơn vị Tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát thông tin về giá đất (giao dịch bất động sản) để áp dụng phương pháp so sánh. Các thông tin áp dụng là thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (Ngày 02/3/2018) trở về trước và được thu thập từ các nguồn sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; cơ quan thuế; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát, ...

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

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

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

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

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



Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa/không có thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 158 Luật Đất đai. Trên cơ sở thông tin chuyển nhượng bất động sản thu thập được từ cơ quan thuế, Tư vấn đã lựa chọn các thông tin chuyển nhượng trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (Ngày 02/3/2018) trở về trước; tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng giá đất và có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá. Sau đó, tiếp tục thu thập thông tin về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hồ sơ pháp lý liên quan, ... tại Văn phòng đăng ký đất đai.

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

- Đối với đường Trần Hưng Đạo và Ngô Quyền thuộc Dự án:

+ Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 22. Địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý), An Hải Tây, Sơn Trà (nay là phường An Hải), Đà Nẵng.

+ Thửa đất số 119, tờ bản đồ số B2-2. Địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý), An Hải Tây, Sơn Trà (nay là phường An Hải), Đà Nẵng.

+ Thửa đất số 95, tờ bản đồ số B2-2. Địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý), An Hải Tây, Sơn Trà (nay là phường An Hải), Đà Nẵng.

- Đối với đường quy hoạch 7,5m, phường Mỹ An thuộc Dự án:

+ Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ: Đường Phạm Hữu Kính, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.

+ Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32. Địa chỉ: đường Hoài Thanh, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.

+ Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 44. Địa chỉ: Mỹ An 17, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.

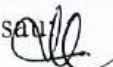
- Đối với đường quy hoạch 5,5m, phường Mỹ An thuộc Dự án:

+ Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 44. Địa chỉ: Hồ Huân Nghiệp, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.

+ Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: Ngã ba Mỹ An 7 và Mỹ An 5, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.

+ Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 7. Địa chỉ: 15 Võ Như Hưng, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), thành phố Đà Nẵng.

Tư vấn nhận định thông tin giá trị thửa đất kê khai trong 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 giao dịch trên thị trường. 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.

Cụ thể như sau 

a) Đường Trần Hưng Đạo:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Thửa đất, khu đất	Tọa lạc mặt tiền đường Trần Hưng Đạo thuộc dự án Khu du lịch Ven sông Hàn	Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 22. Địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý), An Hải Tây, Sơn Trà, Đà Nẵng	Thửa đất số 119, tờ bản đồ số B2-2. Địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý), An Hải Tây, Sơn Trà, Đà Nẵng	Thửa đất số 95, tờ bản đồ số B2-2. Địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý), An Hải Tây, Sơn Trà, 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	Khu đất tọa lạc mặt tiền đường Trần Hưng Đạo Dự án Khu du lịch ven sông Hàn, cách trung tâm hành chính quận Sơn Trà (cũ) khoảng 1.600m; cách trường học khoảng 1.100m; cách chợ khoảng 1.700m; cách cơ sở y tế khoảng 1.500m; cách trung tâm TĐTT khoảng 1.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Trần Hưng Đạo; cách trung tâm hành chính quận Sơn Trà (cũ) khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.500m; cách trung tâm TĐTT khoảng 700m	Tiếp giáp mặt tiền đường Trần Hưng Đạo; cách trung tâm hành chính quận Sơn Trà (cũ) khoảng 1.300m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.500m; cách trung tâm TĐTT khoảng 700m	Tiếp giáp mặt tiền đường Trần Hưng Đạo; cách trung tâm hành chính quận Sơn Trà (cũ) khoảng 1.300m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.500m; cách trung tâm TĐTT khoảng 700m
4	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá 02/3/2018	Tháng 4/2017	Tháng 12/2017	Tháng 8/2017
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 15m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		100	100	100
	Mặt tiền		5	5	5
	Chiều sâu		20	20	20

0147
 S.TY
 H.ÂN
 NH.G
 U.T.Á.C
 Á.N.Á.N
 Á.U.-

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số SDD tối đa 7 lần (Điều 13 Quyết định số 47/2012/QĐ-UBND ngày 12/10/2012, số tầng cao công trình từ 2-6 tầng, MĐXD tối đa các lô đất này đều nhỏ hơn 100% (Theo QCVN04:2008) nên Hệ số SDD tối đa nhỏ hơn 7 lần)			
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		4.365.000.000	2.000.000.000	2.860.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		6.800.000.000	7.600.000.000	7.500.000.000

*** Điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa 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 giữa các đường (giá đất theo bảng giá đất nhân với (x) hệ số điều chỉnh giá đất của các TSSS và TSDG);

+ 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 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

+ Hệ số điều chỉnh 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 Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày

29/3/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều chỉnh chi tiết vị trí thửa đất:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Vị trí 1-Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)	Vị trí 1-Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)	Vị trí 1-Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)	Vị trí 1-Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)
2	Giá đất theo BGD (Đồng/m ²)	26.000.000	26.000.000	26.000.000	26.000.000
3	Hệ số điều chỉnh BGD	1,50	1,50	1,50	1,50
4	Giá đất x HSĐC (Đồng/m ²)	39.000.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000
5	Tỷ lệ	100%	$= (39.000.000 / 39.000.000) \times 100\% = 100\%$	$= (39.000.000 / 39.000.000) \times 100\% = 100\%$	$= (39.000.000 / 39.000.000) \times 100\% = 100\%$
6	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích (m ²)		100	100	100
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		4.365.000.000	2.000.000.000	2.860.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		6.800.000.000	7.600.000.000	7.500.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		4.365.000.000	2.000.000.000	2.860.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		6.800.000.000	7.600.000.000	7.500.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		43.650.000	20.000.000	28.600.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		68.000.000	76.000.000	75.000.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Vị trí 1- Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)	Vị trí 1- Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)	Vị trí 1- Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)	Vị trí 1- Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 15m	Đường rộng đường 15m	Đường rộng đường 15m	Đường rộng đường 15m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tư vấn xác định giá đất bình quân của đường Trần Hưng Đạo tại khu vực định giá nên không điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tư vấn xác định giá đất bình quân của đường Trần Hưng Đạo tại khu vực định giá nên không điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tư vấn xác định giá đất bình quân của đường Trần Hưng Đạo tại khu vực định giá nên không điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tư vấn xác định giá đất bình quân của đường Trần Hưng Đạo tại khu vực định giá nên không điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		68.000.000	76.000.000	75.000.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	73.000.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		7,35%	-3,95%	-2,67%

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

Kết luận: Giá đất ở liền kề mặt tiền đường Trần Hưng Đạo khu vực tài sản định giá tọa lạc: **73.000.000 đồng/m²**.

b) Đường Ngô Quyền:

* Điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:

Điều chỉnh chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Vị trí 1-Đường Ngô Quyền (đoạn từ Nguyễn Văn Thoại đến Phạm Văn Đồng)	Vị trí 1-Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng	Vị trí 1-Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng	Vị trí 1-Đường Trần Hưng Đạo - đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng
2	Giá đất theo BGD (Đồng/m ²)	14.850.000	26.000.000	26.000.000	26.000.000
3	Hệ số điều chỉnh BGD	1,70	1,50	1,50	1,50
4	Giá đất x HSĐC (Đồng/m ²)	25.245.000	39.000.000	39.000.000	39.000.000
5	Tỷ lệ	100%	=(39.000.000	=(39.000.000	=(39.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
			/25.245.000) x100% = 154,49%	/25.245.000) x100% = 154,49%	/25.245.000) x100% = 154,49%
6	Tỷ lệ điều chỉnh		=(100%-154,49%) /154,49%= -35,27%	=(100%-154,49%) /154,49%= -35,27%	=(100%-154,49%) /154,49%= -35,27%

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích (m ²)		100	100	100
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		4.365.000.000	2.000.000.000	2.860.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		6.800.000.000	7.600.000.000	7.500.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		4.365.000.000	2.000.000.000	2.860.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		6.800.000.000	7.600.000.000	7.500.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		43.650.000	20.000.000	28.600.000
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		68.000.000	76.000.000	75.000.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Vị trí 1- Đường Ngô	Vị trí 1- Đường Trần	Vị trí 1- Đường Trần	Vị trí 1-Đường Trần Hưng

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
		Quyền (đoạn từ Nguyễn Văn Thoại đến Phạm Văn Đồng)	Hung Đạo - đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng	Hung Đạo - đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng	Đạo - đoạn từ Cầu Sông Hàn đến Cầu Rồng
	Tỷ lệ	100%	154,49%	154,49%	154,49%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-35,27%	-35,27%	-35,27%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-23.983.077	-26.804.615	-26.451.923
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 15m	Đường rộng đường 15m	Đường rộng đường 15m	Đường rộng đường 15m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tư vấn xác định giá đất bình quân của đường Ngô Quyền tại khu vực định giá nên không điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tư vấn xác định giá đất bình quân của đường Ngô Quyền tại khu vực định giá nên không điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tư vấn xác định giá đất bình quân của đường Ngô Quyền tại khu vực định giá nên không điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tư vấn xác định giá đất bình quân của đường Ngô Quyền tại khu vực định giá nên không điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		44.016.924	49.195.385	48.548.077
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	47.253.462			



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		7,35%	-3,95%	-2,67%

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

Kết luận: Giá đất ở liền kề mặt tiền đường Ngô Quyền thuộc khu vực tài sản định giá tọa lạc: **47.253.462 đồng/m²**.


c) Đường quy hoạch 10,5m phường Mỹ An:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Thửa đất, khu đất	Tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 10,5m thuộc phường Mỹ An - Khu du lịch ven sông Hàn	Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ: đường Phạm Hữu Kính, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32. Địa chỉ: đường Hoài Thanh, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 44. Địa chỉ: Mỹ An 17, Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, 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
3	Vị trí, địa điểm	Khu đất tọa lạc mặt tiền đường 10,5m, phường Mỹ An thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TĐTT khoảng 1.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Phạm Hữu Kính, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TĐTT khoảng 1.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Hoài Thanh, cách trung tâm hành chính khoảng 2.500m; cách trường học khoảng 900m; cách chợ khoảng 400m; cách cơ sở y tế khoảng 2.000m; cách trung tâm TĐTT khoảng 2.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Mỹ An 17, cách trung tâm hành chính khoảng 3.000m; cách trường học khoảng 2.000m; cách chợ khoảng 800m; cách cơ sở y tế khoảng 2.600m; cách trung tâm TĐTT khoảng 2.200m
4	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá 02/3/2018	Tháng 10/2017	Tháng 12/2017	Tháng 2/2018

0598
NG T
PH. A
INH G
UTAI C
N. AN
U - TP

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 10,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		100	60,4	110
	Mặt tiền		5	4,8	5
	Chiều sâu		20	12,79	22
	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000

* Điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:

Điều chỉnh chi tiền 


TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 10m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An
2	Giá đất theo BGD (Đồng/m ²)	10.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
3	Tỷ lệ	100%	$= (8.000.000 / 10.000.000) \times 100\% = 80\%$	$= (8.000.000 / 10.000.000) \times 100\% = 80\%$	$= (8.000.000 / 10.000.000) \times 100\% = 80\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 80\%) / 80\% = 25,00\%$	$= (100\% - 80\%) / 80\% = 25,00\%$	$= (100\% - 80\%) / 80\% = 25,00\%$

*** Điều chỉnh yếu tố vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi:**

Theo quy định tại điểm a, khoản 1, điều 3 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 về việc ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng: “*Trường hợp sau khi điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo quy định trên mà các thửa đất, khu đất có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi như gần/đối diện trường học, bệnh viện, chợ, chung cư cao cấp, trung tâm thương mại, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, phố đi bộ thì mức độ chênh lệch tối đa của yếu tố này là 10%.*”

Tư vấn xét thấy, TSDG và TSSS4 tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng nên Tư vấn đánh giá là có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi và đề xuất tỷ lệ 100%.

TSSS5, TSSS6 tọa lạc tại vị trí xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng nên Tư vấn đánh giá không thuận lợi bằng TSDG và TSSS4 và đề xuất tỷ lệ là 90%.

Điều chỉnh chi tiết 

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
2	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$

* Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá tọa lạc đường quy hoạch 10,5m thuộc phường Mỹ An, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích (m ²)		100	60,4	110
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyên nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		10.000.000	3.311.258	4.545.455
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		42.857.140	35.596.026	35.909.091
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 10m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		10.714.285	8.899.007	8.977.273
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 10,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tài sản định giá là các lô đất ở liền kề có nhiều mức diện tích khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.10	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh		0	3.955.114	3.989.899
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		53.571.425	48.450.147	48.876.263
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	50.299.278			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-6,11%	3,82%	2,91%

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 10,5m khu vực phường Mỹ An là **50.299.278 đồng/m²**.

d) Đường quy hoạch 10,5m phường An Hải Tây:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Thửa đất, khu đất	Tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 10,5m thuộc phường An Hải Tây -	Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ: đường Phạm Hữu Kính, Mỹ	Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32. Địa chỉ: đường Hoài Thanh, Mỹ	Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 44. Địa chỉ: Mỹ An 17, Mỹ An, quận Ngũ

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		Khu du lịch ven sông Hàn	An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Hành Sơn, 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
3	Vị trí, địa điểm	Khu đất tọa lạc mặt tiền đường 10,5m, phường An Hải Tây thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TDTT khoảng 1.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Phạm Hữu Kính, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TDTT khoảng 1.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Hoài Thanh, cách trung tâm hành chính khoảng 2.500m; cách trường học khoảng 900m; cách chợ khoảng 400m; cách cơ sở y tế khoảng 2.000m; cách trung tâm TDTT khoảng 2.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Mỹ An 17, cách trung tâm hành chính khoảng 3.000m; cách trường học khoảng 2.000m; cách chợ khoảng 800m; cách cơ sở y tế khoảng 2.600m; cách trung tâm TDTT khoảng 2.200m
4	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá 02/3/2018	Tháng 10/2017	Tháng 12/2017	Tháng 2/2018
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 10,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		100	60,4	110
	Mặt tiền		5	4,8	5
	Chiều sâu		20	12,79	22
	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần
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	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		- 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 theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000

* Điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 10m5 thuộc phường An Hải Tây	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An
2	Giá đất theo BGD (Đồng/m ²)	8.700.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
3	Tỷ lệ	100%	$= \frac{8.000.000}{8.700.000} \times 100\% = 91,95\%$	$= \frac{8.000.000}{8.700.000} \times 100\% = 91,95\%$	$= \frac{8.000.000}{8.700.000} \times 100\% = 91,95\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= \frac{(100\% - 91,95\%)}{91,95\%} = 8,75\%$	$= \frac{(100\% - 91,95\%)}{91,95\%} = 8,75\%$	$= \frac{(100\% - 91,95\%)}{91,95\%} = 8,75\%$

* Điều chỉnh yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
2	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	$=(100\%-90\%)/90\%$ =11,11%	$=(100\%-90\%)/90\%$ =11,11%

* Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá tọa lạc đường quy hoạch 10,5m thuộc phường An Hải Tây, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích (m ²)		100	60,4	110
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		10.000.000	3.311.258	4.545.455
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		42.857.140	35.596.026	35.909.091
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 10m5 thuộc phường An Hải Tây	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An
	Tỷ lệ	100%	91,95%	91,95%	91,95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,75%	8,75%	8,75%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		3.750.000	3.114.652	3.142.045
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 10,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tài sản định giá là các lô đất ở liền kề có nhiều mức diện tích khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.10	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh		0	3.955.114	3.989.899
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		46.607.140	42.665.793	43.041.035
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	44.104.656			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-5,37%	3,37%	2,47%

0147-C
 TỶ
 AN
 GIÁ VÀ
 CHÍNH
 IG
 P.Đ.A.N

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 10,5m khu vực phường An Hải Tây là **44.104.656 đồng/m²**.

e) Đường quy hoạch 7,5m phường Mỹ An

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Thửa đất, khu đất	Tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 7,5m thuộc phường Mỹ An - Khu du lịch ven sông Hàn	Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ: đường Phạm Hữu Kính, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32. Địa chỉ: đường Hoài Thanh, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 44. Địa chỉ: Mỹ An 17, Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, 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
3	Vị trí, địa điểm	Khu đất tọa lạc mặt tiền đường 7,5m, phường Mỹ An thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TDTT khoảng 1.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Phạm Hữu Kính, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TDTT khoảng 1.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Hoài Thanh, cách trung tâm hành chính khoảng 2.500m; cách trường học khoảng 900m; cách chợ khoảng 400m; cách cơ sở y tế khoảng 2.000m; cách trung tâm TDTT khoảng 2.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Mỹ An 17, cách trung tâm hành chính khoảng 3.000m; cách trường học khoảng 2.000m; cách chợ khoảng 800m; cách cơ sở y tế khoảng 2.600m; cách trung tâm TDTT khoảng 2.200m
4	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá 02/3/2018	Tháng 10/2017	Tháng 12/2017	Tháng 2/2018
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		100	60,4	110
	Mặt tiền		5	4,8	5
	Chiều sâu		20	12,79	22
	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Đất trống	Đất trống	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

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000

*** Điều chỉnh yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
2	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$

*** Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá tọa lạc đường quy hoạch 7,5m thuộc phường Mỹ An, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích (m ²)		100	60,4	110
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		10.000.000	3.311.258	4.545.455
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		42.857.140	35.596.026	35.909.091
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường	Tọa lạc tại đường 7m5	Tọa lạc tại đường 7m5	Tọa lạc tại đường 7m5

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		7m5 thuộc phường Mỹ An	thuộc phường Mỹ An	thuộc phường Mỹ An	thuộc phường Mỹ An
	Giá đất theo BGD	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tài sản định giá là các lô đất ở liền kề có nhiều mức diện tích khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.10	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	thuận lợi về mặt sinh lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh		0	3.955.114	3.989.899
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		42.857.140	39.551.141	39.898.990
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	40.769.090			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-4,87%	3,08%	2,18%

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 7,5m khu vực phường Mỹ An là **40.769.090 đồng/m²**.

f) Đường quy hoạch 7,5m phường An Hải Tây:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Thửa đất, khu đất	Tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 7,5m thuộc phường An Hải Tây - Khu du lịch ven sông Hàn	Thửa đất số 4, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ: đường Phạm Hữu Kính, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Thửa đất số 46, tờ bản đồ số 32. Địa chỉ: đường Hoài Thanh, Mỹ An, Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng	Thửa đất số 198, tờ bản đồ số 44. Địa chỉ: Mỹ An 17, Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, 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
3	Vị trí, địa điểm	Khu đất tọa lạc mặt tiền đường 7,5m, phường An Hải Tây thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m;	Tiếp giáp mặt tiền đường Phạm Hữu Kính, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 1.000m;	Tiếp giáp mặt tiền đường Hoài Thanh, cách trung tâm hành chính khoảng 2.500m; cách trường học khoảng 900m; cách chợ	Tiếp giáp mặt tiền đường Mỹ An 17, cách trung tâm hành chính khoảng 3.000m; cách trường học khoảng 2.000m; cách chợ khoảng

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TĐTT khoảng 1.000m	cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TĐTT khoảng 1.000m	khoảng 400m; cách cơ sở y tế khoảng 2.000m; cách trung tâm TĐTT khoảng 2.000m	800m; cách cơ sở y tế khoảng 2.600m; cách trung tâm TĐTT khoảng 2.200m
4	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá 02/3/2018	Tháng 10/2017	Tháng 12/2017	Tháng 2/2018
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		100	60,4	110
	Mặt tiền		5	4,8	5
	Chiều sâu		20	12,79	22
	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000



TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)				

*** Điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:**

Điều chỉnh chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 7m5 thuộc phường An Hải Tây	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An
2	Giá đất theo BGD (Đồng/m ²)	7.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
3	Tỷ lệ	100%	$= (8.000.000 / 7.000.000) \times 100\% = 114,29\%$	$= (8.000.000 / 7.000.000) \times 100\% = 114,29\%$	$= (8.000.000 / 7.000.000) \times 100\% = 114,29\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 114,29\%) / 114,29\% = -12,50\%$	$= (100\% - 114,29\%) / 114,29\% = -12,50\%$	$= (100\% - 114,29\%) / 114,29\% = -12,50\%$

*** Điều chỉnh yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
2	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$

* Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá tọa lạc đường quy hoạch 7,5m thuộc phường An Hải Tây, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích (m ²)		100	60,4	110
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		10.000.000	3.311.258	4.545.455
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		42.857.140	35.596.026	35.909.091
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 7m5 thuộc phường An Hải Tây	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An
	Tỷ lệ	100%	114,29%	114,29%	114,29%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,50%	-12,50%	-12,50%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-5.357.143	-4.449.503	-4.488.636
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tài sản định giá là các lô đất ở liền kề có nhiều mức diện tích khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.10	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh		0	3.955.114	3.989.899
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá		37.499.998	35.101.637	35.410.354

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	theo từng thửa đất so sánh				
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	36.003.996			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,99%	2,57%	1,68%

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 7,5m khu vực phường An Hải Tây là 36.003.996 đồng/m².

g) Đường quy hoạch 5,5m phường Mỹ An:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Thửa đất, khu đất	Tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 5,5m thuộc phường Mỹ An - Khu du lịch ven sông Hàn	Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 44. Địa chỉ: Hồ Huân Nghiệp, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), Đà Nẵng	Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: Ngã ba Mỹ An 7 và Mỹ An 5, Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), Đà Nẵng	Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 7. Địa chỉ: 15 Võ Như Hưng, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), 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
3	Vị trí, địa điểm	Khu đất tọa lạc mặt tiền đường 5,5m, phường Mỹ An thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TDTT khoảng 1.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Hồ Huân Nghiệp, cách trung tâm hành chính khoảng 3.000m; cách trường học khoảng 2.000m; cách chợ khoảng 800m; cách cơ sở y tế khoảng 2.500m; cách trung tâm TDTT khoảng 2.000m	Tiếp giáp ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7, cách trung tâm hành chính khoảng 1.800m; cách trường học khoảng 600m; cách chợ khoảng 1.300m; cách cơ sở y tế khoảng 1.300m; cách trung tâm TDTT khoảng 1.400m	Tiếp giáp mặt tiền đường Võ Như Hưng, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 800m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TDTT khoảng 1.000m



TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
4	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá 02/3/2018	Tháng 11/2017	Tháng 10/2017	Tháng 2/2017
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 5,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 5,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 5,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 5,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		86,4	118,6	136,8
	Mặt tiền		4,8	6,2	7
	Chiều sâu		18	20	13,17
	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Đất trống	Đất trống	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần	Hệ số SĐĐ tối đa 7 lần
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		100.000.000	500.000.000	1.000.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		2.500.000.000	3.950.000.000	6.000.000.000

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

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

- Để điều chỉnh yếu tố khác biệt về số mặt tiền tiếp giáp của thửa đất, tư vấn vận dụng theo Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo Khoản 5 Điều 3 của Quyết định 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể:

“...5. Hệ số đối với thửa đất đặc biệt:

a) Ngoài hệ số giá đất giáp ranh quy định tại Khoản 4 Điều này, nếu thửa đất có vị trí thuận lợi thì được áp dụng hệ số như sau:

- 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 3 mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;
- Vị trí đất có 2 mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,1;
- Vị trí đất tại góc bo cong (có 2 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 trên chỉ tính trong phạm vi 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, có chiều dài cạnh thửa đất tính từ góc ngã ba, ngã tư lớn hơn 25m thì chỉ áp dụng hệ số ba mặt tiền cho phần diện tích trong phạm vi 25m....”

Điều chỉnh chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Nằm ở góc ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau
2	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp	1,00	1,00	1,10	1,10
3	Tỷ lệ	100%	$= (1,00/1,00) \times 100\% = 100\%$	$= (1,10/1,00) \times 100\% = 110\%$	$= (1,10/1,00) \times 100\% = 110\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$	$= (100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$

* Điều chỉnh yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hồ Huân Nghiệp, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7, khá gần cầu Trần Thị Lý và khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí tương đối thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại vị trí đầu đường Võ Như Hưng, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi
2	Tỷ lệ	100%	90%	95%	100%
3	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	$= (100\% - 95\%) / 95\% = 5,26\%$	0,00%

* Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá tọa lạc đường quy hoạch 5,5m thuộc phường Mỹ An, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích (m ²)		86,4	118,6	136,8
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		100.000.000	500.000.000	1.000.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		2.500.000.000	3.950.000.000	6.000.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)				
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng (đồng)				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)				309.657.600
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		100.000.000	500.000.000	1.000.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		2.500.000.000	3.950.000.000	5.690.342.400
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		1.157.407	4.215.852	7.309.942
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		28.935.185	33.305.228	41.596.070
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An
	Giá đất theo BGD	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau
	Tỷ lệ	100%	100%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	-3.027.748	-3.781.461
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tài sản định giá là các lô đất ở liền kề có nhiều mức diện tích khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt;	- Khu vực cấp thoát nước tốt;	- Khu vực cấp thoát nước tốt;	- Khu vực cấp thoát nước tốt;

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
		- Cấp điện ổn định;	- Cấp điện ổn định;	- Cấp điện ổn định;	- Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.10	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hồ Huân Nghiệp, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7, khá gần cầu Trần Thị Lý và khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí tương đối thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại vị trí đầu đường Võ Như Hưng, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi
	Tỷ lệ	100%	90%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh		3.215.021	1.752.907	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		32.150.206	32.030.386	37.814.609
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	33.998.400			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		5,75%	6,14%	-10,09%

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 5,5m phường Mỹ An thuộc Dự án là **33.998.400 đồng/m²**

h) Đường quy hoạch 5,5m phường An Hải Tây:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Thửa đất, khu đất	Tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 5,5m thuộc phường An Hải Tây - Khu du lịch ven sông Hàn	Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 44. Địa chỉ: Hồ Huân Nghiệp, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), Đà Nẵng	Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 14. Địa chỉ: Ngã ba Mỹ An 7 và Mỹ An 5, Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), Đà Nẵng	Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 7. Địa chỉ: 15 Võ Như Hưng, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn (nay là phường Ngũ Hành Sơn), 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
3	Vị trí, địa điểm	Khu đất tọa lạc mặt tiền đường 5,5m, phường An Hải Tây thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 1.000m; cách chợ khoảng 1.500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TĐTT khoảng 1.000m	Tiếp giáp mặt tiền đường Hồ Huân Nghiệp, cách trung tâm hành chính khoảng 3.000m; cách trường học khoảng 2.000m; cách chợ khoảng 800m; cách cơ sở y tế khoảng 2.500m; cách trung tâm TĐTT khoảng 2.000m	Tiếp giáp ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7, cách trung tâm hành chính khoảng 1.800m; cách trường học khoảng 600m; cách chợ khoảng 1.300m; cách cơ sở y tế khoảng 1.300m; cách trung tâm TĐTT khoảng 1.400m	Tiếp giáp mặt tiền đường Võ Như Hưng, cách trung tâm hành chính khoảng 1.500m; cách trường học khoảng 500m; cách chợ khoảng 800m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách trung tâm TĐTT khoảng 1.000m
4	Thời điểm chuyển nhượng	Thời điểm định giá 02/3/2018	Tháng 11/2017	Tháng 10/2017	Tháng 2/2017
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 5,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 5,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 5,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 5,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		86,4	118,6	136,8
	Mặt tiền		4,8	6,2	7
	Chiều sâu		18	20	13,17
	Hình thể		Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất		Đất trống	Đất trống	Đất trống

590
IG T
H. A
H G
I A I C
A N G
T P.

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Hệ số SDD tối đa 7 lần	Hệ số SDD tối đa 7 lần	Hệ số SDD tối đa 7 lần
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt-
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		100.000.000	500.000.000	1.000.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		2.500.000.000	3.950.000.000	6.000.000.000

*** Điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:**

Điều chỉnh chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường An Hải Tây	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An
2	Giá đất theo BGD (Đồng/m ²)	5.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
3	Tỷ lệ	100%	$= (6.000.000 / 5.000.000) \times 100\% = 120\%$	$= (6.000.000 / 5.000.000) \times 100\% = 120\%$	$= (6.000.000 / 5.000.000) \times 100\% = 120\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 120\%) / 120\% = -16,67\%$	$= (100\% - 120\%) / 120\% = -16,67\%$	$= (100\% - 120\%) / 120\% = -16,67\%$

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

Điều chỉnh chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Nằm ở góc ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau
2	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp	1,00	1,00	1,10	1,10
3	Tỷ lệ	100%	$= (1,00/1,00) \times 100\% = 100\%$	$= (1,10/1,00) \times 100\% = 110\%$	$= (1,10/1,00) \times 100\% = 110\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$	$= (100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$

*** Điều chỉnh yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hồ Huân Nghiệp, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7, khá gần cầu Trần Thị Lý và khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí tương đối thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại vị trí đầu đường Võ Như Hưng, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi
2	Tỷ lệ	100%	90%	95%	100%
3	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	$= (100\% - 95\%) / 95\% = 5,26\%$	0,00%

*** Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá tọa lạc đường quy hoạch 5,5m thuộc phường An Hải Tây, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích (m ²)		86,4	118,6	136,8
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		100.000.000	500.000.000	1.000.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		2.500.000.000	3.950.000.000	6.000.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)				309.657.600
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		100.000.000	500.000.000	1.000.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		2.500.000.000	3.950.000.000	5.690.342.400
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		1.157.407	4.215.852	7.309.942
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		28.935.185	33.305.228	41.596.070
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường An Hải Tây	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An
	Giá đất theo BGĐ	5.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
	Tỷ lệ	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-4.822.531	-5.550.871	-6.932.678
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau
	Tỷ lệ	100%	100%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	-3.027.748	-3.781.461
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tài sản định giá là các lô đất ở liền kề có nhiều mức diện tích khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.10	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hồ Huân Nghiệp, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7, khá gần cầu Trần Thị Lý và khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí tương đối thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại vị trí đầu đường Võ Như Hưng, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi
	Tỷ lệ	100%	90%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh		3.215.021	1.752.907	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		27.327.675	26.479.515	30.881.931

967
 3 TY
 HAN
 HGI
 VICH
 ING
 TP.D

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	28.229.707			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,30%	6,61%	-8,59%

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 5,5m phường An Hải Tây thuộc Dự án là **28.229.707 đồng/m²**.

i) Đường quy hoạch 6m phường An Hải Tây:

Tư vấn sử dụng 6 Thửa đất so sánh: Thửa đất 1 so sánh 4, thửa đất so sánh 5, thửa đất so sánh 6 (các thửa đất tọa lạc trên đường quy hoạch 7,5m) và thửa đất so sánh 7, thửa đất so sánh 8, thửa đất so sánh 9 (các thửa đất tọa lạc trên đường 5,5m) để ước tính giá đất của đường quy hoạch 6m phường An Hải Tây (thuộc Dự án)

*** Điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:**

Điều chỉnh chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 6m thuộc phường An Hải Tây	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An
2	Giá đất theo BGD (Đồng/m ²)	= (7.000.000 + 5.000.000) = 6.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
3	Tỷ lệ	100%	$= \frac{8.000.000}{6.000.000} \times 100\% = 133,33\%$	$= \frac{8.000.000}{6.000.000} \times 100\% = 133,33\%$	$= \frac{8.000.000}{6.000.000} \times 100\% = 133,33\%$	$= \frac{6.000.000}{6.000.000} \times 100\% = 0\%$	$= \frac{6.000.000}{6.000.000} \times 100\% = 0\%$	$= \frac{6.000.000}{6.000.000} \times 100\% = 0\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= \frac{133,33\%}{133,33\%} = 25\%$	$= \frac{133,33\%}{133,33\%} = 25\%$	$= \frac{133,33\%}{133,33\%} = 25\%$	$= \frac{100\%}{100\%} = 0\%$	$= \frac{100\%}{100\%} = 0\%$	$= \frac{100\%}{100\%} = 0\%$

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

Điều chỉnh chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Nằm ở góc ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau
2	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
3	Tỷ lệ	100%	$= (1,00/1,00) \times 100\% = 100\%$	$= (1,00/1,00) \times 100\% = 100\%$	$= (1,00/1,00) \times 100\% = 100\%$	$= (1,00/1,00) \times 100\% = 100\%$	$= (1,10/1,00) \times 100\% = 110\%$	$= (1,10/1,00) \times 100\% = 110\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$	$= (100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$

* Điều chỉnh yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hồ Huân Nghiệp, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7, khá gần cầu Trần Thị Lý và khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại vị trí đầu đường Võ Như Hưng, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi
2	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%	90%	95%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	= $(100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	= $(100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	= $(100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	= $(100\% - 95\%) / 95\% = 5,26\%$	0,00%

* Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá tọa lạc đường quy hoạch 6m thuộc phường An Hải Tây, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích (m ²)		100	60,4	110	86,4	118,6	136,8
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)							
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000	100.000.000	500.000.000	1.000.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000	2.500.000.000	3.950.000.000	6.000.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)							
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng (đồng)							
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất							309.657.600

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	theo điều tra thị trường (đồng)							
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đầu giá (đồng)							
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)	1.000.000.000	200.000.000	500.000.000	100.000.000	500.000.000	1.000.000.000	
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)	4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000	2.500.000.000	3.950.000.000	5.690.342.400	
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đầu giá (đồng/m ²)							
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)	10.000.000	3.311.258	4.545.455	1.157.407	4.215.852	7.309.942	
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)	42.857.140	35.596.026	35.909.091	28.935.185	33.305.228	41.596.070	
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh							
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 6m thuộc phường An Hải Tây	Tọa lạc tại các đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An
	Tỷ lệ	100%	133,33%	133,33%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-25,00%	-25,00%	-25,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-10.714.285	-8.899.000	-8.977.250	0	0	0
6.2	Giao thông							

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 6m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất						
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	0	0	0	0	0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất						
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	0	0	0	0	0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	0	0	0	0	0	-3.027.748	-3.781.461
6.3	Diện tích (m ²)	Đánh giá: Tài sản định giá là các lô đất ở liền kề có nhiều mức diện tích khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này						
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	0	0	0	0	0	0	0
6.4	Mật tiền (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này						

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	0	0	0	0	0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này						
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	0	0	0	0	0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này						
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	0	0	0	0	0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần						
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)	0	0	0	0	0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- 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%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0	0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0	0	0	0
6.10	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hồ Huân Nghiệp, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7, khá gần cầu Trần Thị Lý và gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại vị trí đầu đường Võ Như Hưng, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%	90%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	11,11%	11,11%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	3.955.111	3.989.889	3.215.021	1.752.907	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định		32.142.855	30.652.111	30.921.639	32.150.206	32.030.387	37.814.609

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	giá theo từng thửa đất so sánh							
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	32.618.634						
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		1,48%	6,42%	5,49%	1,46%	1,84%	-13,74%

Giá đất ở liền kề mặt tiền đường quy hoạch 6m phường An Hải Tây thuộc Dự án là **32.618.634 đồng/m²**

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

a) Đối với đường quy hoạch 5,5m thuộc phường Mỹ An:

Tư vấn sử dụng các thửa đất so sánh 7, 8, 9 như mục 1.1.g.

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

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Nằm ở góc ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau
2	Hệ số đối với thửa đất đặc biệt theo số mặt đường tiếp giáp	1,00	1,00	1,10	1,10
3	Tỷ lệ	100%	$= (1,00/1,00) \times 100\% = 100\%$	$= (1,10/1,00) \times 100\% = 110\%$	$= (1,10/1,00) \times 100\% = 110\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 100\%)/100\% = 0,00\%$	$= (100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$	$= (100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$

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

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

Tại thời điểm định giá, Tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch của các lô đất ở biệt thự khu vực dự án nên tư vấn sử dụng thông tin giao dịch của các lô đất ở liền kề để điều chỉnh và xác định giá đất của các lô đất ở biệt thự.

Lấy yếu tố quy mô thửa đất ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá là các lô đất ở biệt thự có diện tích khoảng từ gần 200m²-350m² làm chuẩn (100%) thì giá đất ở của thửa đất so sánh là các lô đất ở liền kề có diện tích khoảng từ 80m²-150m² là 110% (tỷ lệ chênh lệch giá đất theo yếu tố diện tích thửa đất căn cứ vào khảo sát và thống kê từ thực tế thị trường – phụ lục 02 kèm theo)

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất so sánh 7, 8 và 9 là: $(100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$

*** Điều chỉnh yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hồ Huân Nghiệp, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7, khá gần cầu Trần Thị Lý và khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí tương đối thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại vị trí đầu đường Võ Như Hưng, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi
2	Tỷ lệ	100%	90%	95%	100%
3	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	$= (100\% - 95\%) / 95\% = 5,26\%$	0,00%

* Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá tọa lạc đường quy hoạch 5,5m thuộc phường Mỹ An, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
1	Diện tích (m ²)		86,4	118,6	136,8
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		100.000.000	500.000.000	1.000.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		2.500.000.000	3.950.000.000	6.000.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)				
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng (đồng)				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)				309.657.600
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		100.000.000	500.000.000	1.000.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		2.500.000.000	3.950.000.000	5.690.342.400
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		1.157.407	4.215.852	7.309.942
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		28.935.185	33.305.228	41.596.070
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 5m5 thuộc phường Mỹ An
	Giá đất theo BGD	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m	Đường rộng đường 5,5m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau
	Tỷ lệ	100%	100%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	-3.027.748	-3.781.461
6.3	Diện tích (m ²)	Các lô đất ở biệt thự có diện tích khoảng từ gần 200m ² -350m ²	Các lô đất ở liền kề có diện tích từ 80m ² -150m ²		
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-2.630.471	-3.027.748	-3.781.461
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.10	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hồ Huân Nghiệp, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại ngã ba đường Mỹ An 5 và Mỹ An 7, khá gần cầu Trần Thị Lý và khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí tương đối thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại vị trí đầu đường Võ Như Hưng, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi
	Tỷ lệ	100%	90%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh		3.215.021	1.752.907	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		29.519.734	29.002.638	34.033.148
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	30.851.840			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá		4,51%	6,38%	-9,35%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 7	Thửa đất so sánh 8	Thửa đất so sánh 9
	đất ước tính theo thửa đất so sánh				

Giá đất ở biệt thự tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 5,5m phường Mỹ An thuộc Dự án là **30.851.840 đồng/m²**.

b) Đối với đường quy hoạch 7,5m thuộc phường Mỹ An:

Tư vấn sử dụng các thửa đất so sánh 4, 5, 6 như mục 1.1.e.

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

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

Tại thời điểm định giá, Tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch của các lô đất ở biệt thự khu vực dự án nên tư vấn sử dụng thông tin giao dịch của các lô đất ở liền kề để điều chỉnh và xác định giá đất của các lô đất ở biệt thự.

Lấy yếu tố quy mô thửa đất ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá là các lô đất ở biệt thự có diện tích khoảng từ gần 200m²-350m² làm chuẩn (100%) thì giá đất ở của thửa đất so sánh là các lô đất ở liền kề có diện tích khoảng từ 60m²-110m² là 110% (tỷ lệ chênh lệch giá đất theo yếu tố diện tích thửa đất căn cứ vào khảo sát và thống kê từ thực tế thị trường – phụ lục 02 kèm theo)

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất so sánh 4, 5 và 6 là: $(100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$

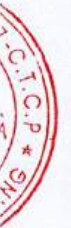
*** Điều chỉnh yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
2	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$

* Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá tọa lạc đường quy hoạch 7,5m thuộc phường Mỹ An, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích (m ²)		100	60,4	110
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)				
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng (đồng)				
	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất theo				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	điều tra thông tin thị trường (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
	Giá đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)		10.000.000	3.311.258	4.545.455
	Giá đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)		42.857.140	35.596.026	35.909.091
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại các đường 7m5 thuộc phường Mỹ An
	Giá đất theo BGD	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m	Đường rộng đường 7,5m
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	Các lô đất có diện tích khoảng từ gần 200m ² -350m ²	Các lô đất ở liền kề có diện tích từ 60m ² -110m ²		
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-3.896.104	-3.236.002	-3.264.463
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt;	- 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;

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
		- Cấp điện ổn định;			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.10	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh		0	3.955.114	3.989.899
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		38.961.036	36.315.138	36.634.527
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	37.303.567			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-4,25%	2,72%	1,83%

Giá đất ở biệt thự tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 7,5m phường Mỹ An thuộc Dự án là **37.303.567 đồng/m²**

c) Đối với đường quy hoạch 10m5 thuộc phường Mỹ An:

Tư vấn sử dụng các thửa đất so sánh 4, 5, 6 như mục 1.1.c.

*** Điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Vị trí, địa điểm của thửa đất	Tọa lạc tại các đường 10m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An	Tọa lạc tại đường 7m5 thuộc phường Mỹ An
2	Giá đất theo BGD (Đồng/m ²)	10.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
3	Tỷ lệ	100%	$= (8.000.000 / 10.000.000) \times 100\% = 80\%$	$= (8.000.000 / 10.000.000) \times 100\% = 80\%$	$= (8.000.000 / 10.000.000) \times 100\% = 80\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh		$= (100\% - 80\%) / 80\% = 25,00\%$	$= (100\% - 80\%) / 80\% = 25,00\%$	$= (100\% - 80\%) / 80\% = 25,00\%$

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

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

Tại thời điểm định giá, Tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch của các lô đất ở biệt thự khu vực dự án nên tư vấn sử dụng thông tin giao dịch của các lô đất ở liền kề để điều chỉnh và xác định giá đất của các lô đất ở biệt thự.

Lấy yếu tố quy mô thửa đất ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá là các lô đất ở biệt thự có diện tích khoảng từ gần 200m²-350m² làm chuẩn (100%) thì giá đất ở của thửa đất so sánh là các lô đất ở liền kề có diện tích khoảng từ 60m²-110m² là 110% (tỷ lệ chênh lệch giá đất theo yếu tố diện tích thửa đất căn cứ vào khảo sát và thống kê từ thực tế thị trường – phụ lục 02 kèm theo)

Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất so sánh 4, 5 và 6 là: $(100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$

*** Điều chỉnh yếu tố vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi:**

Theo quy định tại điểm a, khoản 1, điều 3 Quyết định số 42/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 về việc ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng: “*Trường hợp sau khi điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo quy định trên mà các thửa đất, khu đất có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi như gần/đối diện trường học, bệnh viện, chợ, chung cư cao cấp, trung tâm thương mại, khu vui chơi thể thao, tuyến phố chuyên kinh doanh, phố đi bộ thì mức độ chênh lệch tối đa của yếu tố này là 10%.*”

Tư vấn xét thấy, TSDG và TSSS4 tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng nên Tư vấn đánh giá là có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi và đề xuất tỷ lệ 100%

TSSS5, TSSS6 tọa lạc tại vị trí xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng nên Tư vấn đánh giá không thuận lợi bằng TSDG và TSSS4 và đề xuất tỷ lệ là 90%.

Điều chỉnh chi tiết:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
2	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
3	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$	$= (100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$

* Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá tọa lạc đường quy hoạch 10m5 thuộc phường Mỹ An, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
1	Diện tích (m ²)		100	60,4	110
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền trên đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		1.000.000.000	200.000.000	500.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		4.285.714.000	2.150.000.000	3.950.000.000
3	Xác định giá trị tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	Các lô đất có diện tích khoảng từ gần 200m ² -350m ²	Các lô đất ở liền kề có diện tích từ 60m ² -110m ²		
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-3.896.104	-3.236.002	-3.264.463
6.4	Mặt tiền (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức độ rộng mặt tiền khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều mức chiều sâu khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Đánh giá: Tài sản định giá có nhiều hình thể khác nhau nên đánh giá là tương đồng với các tài sản so sánh và không tiến hành điều chỉnh yếu tố này			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Hệ số sử dụng đất tối đa 7 lần			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 4	Thửa đất so sánh 5	Thửa đất so sánh 6
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.10	Yếu tố thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Phạm Hữu Kính, gần cầu Trần Thị Lý, gần các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Hoài Thanh (đoạn gần đường Lê Văn Hưu), xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi	Tọa lạc tại đường Mỹ An 17, xa khu vực các chung cư cao cấp, trung tâm thương mại của dự án đang được đầu tư xây dựng, có vị trí không thuận lợi về mặt sinh lợi
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh		0	3.955.114	3.989.899
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		49.675.321	45.214.145	45.611.800
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	46.833.755			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-5,72%	3,58%	2,68%

Giá đất ở biệt thự tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 10,5m khu vực phường Mỹ An là **46.833.755 đồng/m²**.

1.3. Bảng tổng hợp giá đất ở các đường thuộc dự án:

STT	Tên đường	Đất ở liền kề (đồng/m ²)	Đất ở biệt thự (đồng/m ²)
1	Đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý)	73.000.000	
2	Đường 10,5m (An Hải Tây)	44.104.656	
3	Đường 10,5m (Mỹ An)	50.299.278	46.833.755
4	Đường 7,5m (An Hải Tây)	36.003.996	
5	Đường 7,5m (Mỹ An)	40.769.090	37.303.567
6	Đường 5,5m (Mỹ An)	33.998.400	30.851.840
7	Đường 5,5m (An Hải Tây)	28.229.707	
8	Đường Ngô Quyền	47.253.462	
9	Đường 6m (An Hải Tây)	32.618.634	

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

Căn cứ Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, hệ số đối với thửa đất đặc biệt như sau:

- 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 3 mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,3;
- Vị trí đất có 2 mặt tiền đường phố (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,1;
- Vị trí đất tại góc bo cong (có 2 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.

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

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

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

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

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

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

Stt	Tòa nhà	Địa chỉ	Giá cho thuê mặt bằng			Nguồn thông tin
			Tầng 1	Tầng 2	Tỷ lệ	
			(1)	(2)	(3) = (2) : (1)	
1	Tòa nhà số 02 Quang Trung	02 Quang Trung	366.000	239.000	65%	Quyết định số 8413/QĐ-UBND ngày 06/12/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về giá cho thuê văn phòng, hội trường, phòng họp tại Tòa nhà số 02 Quang Trung
2	Vĩnh Trung Plaza	253-255-257 Hùng Vương	17USD	10,3USD	61%	Colliers Quý 1/2017 - Báo cáo Nghiên cứu thị trường Đà Nẵng
3	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	23USD	18USD	78%	Colliers Quý 1/2017 - Báo cáo Nghiên cứu thị trường Đà Nẵng
4	Trung tâm thương mại Vincom	910A Ngô Quyền	724.200	639.000	88%	Hợp đồng cho thuê
5	Tòa nhà One Opera	115 Nguyễn Văn Linh	713.527	250.000	35%	Hợp đồng cho thuê
Tỷ lệ bình quân					65%	

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

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

TT	Yếu tố	TSSS10	TSSS11	TSSS12
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 5, Tòa nhà Thông tấn xã	Tầng 2, Quang Nguyễn Tower	Tầng 2, Quang Nguyễn Tower
2	Vị trí, địa điểm	Tọa lạc tại 81 Quang Trung, cách trung tâm thành phố khoảng 1,4km (chợ Hàn)	Tọa lạc tại 244 Nguyễn Hữu Thọ, cách trung tâm thành phố khoảng 4,7km (chợ Hàn)	Tọa lạc tại 01 Trần Quốc Vượng-Hòa Hải-Ngũ Hành Sơn, cách trung tâm thành phố khoảng 13,8km (chợ Hàn)
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

TT	Yếu tố	TSSS10	TSSS11	TSSS12
5	Quy mô tòa nhà	12 tầng	18 tầng	10 tầng
6	Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	2015	2016	2015
7	Ngày HĐ/PLHĐ	13/6/2017	22/10/2017	25/9/2017
	Thời hạn cho thuê	5 năm	3 năm	22 tháng
8	Diện tích cho thuê (m ²)	610	408,24	199
11	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)	200.000	185.727	165.000
10	Tỷ lệ tăng giá	Chưa bao gồm VAT. Trong 02 năm đầu, 200.000đ/m ² /tháng. Trong 03 năm tiếp theo nếu giá thị trường do bộ phận giá Sở Tài chính Tp. Đà Nẵng công bố thay đổi (7%) thì hai bên điều chỉnh giá theo thỏa thuận, nếu không có thỏa thuận thì giữ nguyên giá như hợp đồng.	Giá thuê đã bao gồm VAT. - Năm 1: 262.000 đ/m ² /tháng; - Năm 2: 275.000 đ/m ² /tháng; - Năm 3: 288.750 đ/m ² /tháng; - Phí quản lý tòa nhà: 18.000 đ/m ² /tháng.	Giá 165.000 đồng/m ² /tháng (giá chưa bao gồm VAT).



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

a) Điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô tòa nhà:

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 mặt bằng. Tuy vẫn áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng Công trình nhà chung cư (đối với TSDG) được quy định tại Bảng 1 và Công trình nhà đa năng (đối với các TSSS) được quy định tại Bảng 21, Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng để ước tính tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình như sau:

* Đối với Tòa nhà cao 28-30 tầng:

TT	Nội dung	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
1	Dự án	Tòa nhà TTTM + Chung cư Khu du lịch ven sông Hàn	Tòa nhà Thông tấn xã	Quang Nguyễn Tower	FPT Smart nano
2	Quy mô xây dựng	28-30 tầng	12 tầng	18 tầng	10 tầng
3	Suất vốn đầu tư trước thuế GTGT	10.545.455	8.363.636	8.963.636	7.990.909

TT	Nội dung	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
	(Đồng/m ²)				
4	Tỷ lệ (%)	100%	79,3%	85,0%	75,8%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 79,3%)/ 79,3% = 26,1%	(100% - 85%)/ 85% = 17,65%	(100% - 75,8%)/ 75,8% = 31,93%

* Đối với Tòa nhà cao 33 tầng:

TT	Nội dung	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
1	Dự án	Tòa nhà TTTM + Chung cư Khu du lịch ven sông Hàn	Tòa nhà Thông tấn xã	Quang Nguyễn Tower	FPT Smart nano
2	Quy mô xây dựng	33 tầng	12 tầng	18 tầng	10 tầng
3	Suất vốn đầu tư trước thuế GTGT (Đồng/m ²)	11.536.364	8.363.636	8.963.636	7.990.909
4	Tỷ lệ (%)	100%	72,5%	77,7%	69,3%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 72,5%)/ 72,5% = 37,93%	(100% - 77,7%)/ 77,7% = 28,7%	(100% - 69,3%)/ 69,3% = 44,3%

b) Điều chỉnh yếu tố chất lượng còn lại của các tòa nhà tại thời điểm năm 2018:

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

+ TSSS10 thuộc Tòa nhà Thông tấn xã, tọa lạc tại 81 Quang Trung, có chiều cao 12 tầng, theo quy định tại Thông tư 03/2016/TT-BXD thì TSSS1 thuộc công trình cấp II và khánh thành vào năm 2015. Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD thì công trình cấp II có niên hạn sử dụng từ 50-100 năm. Do đó, Tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng của công trình là 75 năm. Chất lượng còn lại của TSSS10 ước tính là: $100\% - (2018 - 2015)/75 \text{ năm} = 96\%$.

+ TSSS11 thuộc Tòa nhà Quang Nguyễn, tọa lạc tại 244 Nguyễn Hữu Thọ có chiều cao 18 tầng, theo quy định tại Thông tư 03/2016/TT-BXD thì TSSS3 thuộc công trình cấp II và khánh thành vào năm 2016. Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD thì công trình cấp II có niên hạn sử dụng từ 50-100 năm. Do đó, Tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng của công trình là 75 năm. Chất lượng còn lại của TSSS11 ước tính là: $100\% - (2018 - 2016)/75 \text{ năm} = 97,33\%$

+ TSSS12 thuộc Tòa nhà FPT Smart nano flat, có chiều cao 10 tầng, theo quy định tại Thông tư 03/2016/TT-BXD thì TSSS1 thuộc công trình cấp II và khánh thành vào năm 2015. Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD thì công trình cấp II có niên hạn sử dụng

từ 50-100 năm. Do đó, Tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng của công trình là 75 năm. Chất lượng còn lại của TSSS12 ước tính là: $100\% - (2018 - 2015)/75 \text{ năm} = 96\%$.

c) Điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí bố trí tòa nhà:

Những tòa nhà gần trung tâm Thành phố, nằm trong khu vực đông dân cư, điều kiện an ninh tốt, thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều nhà hàng khách sạn thì mức giá thuê cao hơn; Tòa nhà ở xa trung tâm hơn nhưng vẫn thuộc khu vực đông dân cư, gần các khu vui chơi giải trí có mức giá thuê bằng khoảng 90% so với mức giá thuê ở khu vực trung tâm. Những khu vực cách xa khu trung tâm từ trên 5-7km có mức giá thuê chỉ bằng khoảng 70-80% so với khu vực trung tâm; những khu vực xa trung tâm trên 10km mức giá thuê chỉ bằng khoảng 50-60% so với khu vực trung tâm.

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

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

- TSDG tọa lạc tại các tuyến đường thuộc giai đoạn 2 dự án Khu du lịch ven Sông Hàn (Đường Trần Hưng Đạo - Đường Chương Dương - Đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý), cách trung tâm thành phố (chợ Hàn) khoảng 3,2-3,3km, có vị trí thuận lợi nên tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS10 tọa lạc tại 81 Quang Trung, cách trung tâm thành phố (chợ Hàn) khoảng 1,4km, có vị trí thuận lợi nhất nên tư vấn đề xuất tỷ lệ 115%.

- TSSS11 tọa lạc tại 244C Nguyễn Hữu Thọ, cách trung tâm thành phố (chợ Hàn) khoảng 4,7km, có vị trí kém thuận lợi hơn TSDG nên tư vấn đề xuất tỷ lệ 95%.

- TSSS12 tọa lạc tại 01 Trần Quốc Vượng, cách trung tâm thành phố (chợ Hàn) khoảng 13,8km, có vị trí kém thuận lợi nhất nên tư vấn đề xuất tỷ lệ 70%.

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

* Đối với tòa nhà cao 28-30 tầng:

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
Giá cho thuê trước thuế GTGT (đồng/m ² /tháng)		200.000	185.727	165.000
Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Yếu tố quy mô công trình				
Tỷ lệ	100%	79,3%	85,0%	75,8%
Tỷ lệ điều chỉnh		26,10%	17,65%	31,93%

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		52.207	32.775	52.678
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	Đang xây dựng	2015	2016	2015
Tỷ lệ		96,00%	97,33%	96,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,74%	4,17%
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		8.333	5.088	6.875
3. Vị trí tọa lạc	Tọa lạc tại các tuyến đường thuộc giai đoạn 2 dự án Ven Sông Hàn (Đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý), cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 3,2km	Tọa lạc tại 81 Quang Trung, cách trung tâm thành phố khoảng 1,4km (chợ Hàn)	Tọa lạc tại 244 Nguyễn Hữu Thọ, cách trung tâm thành phố khoảng 4,7km (chợ Hàn)	Tọa lạc tại 01 Trần Quốc Vượng-Hòa Hải-Ngũ Hành Sơn, cách trung tâm thành phố khoảng 13,8km (chợ Hàn);
Tỷ lệ	100%	115%	95%	70%
Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	5,26%	42,86%
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-26.087	9.775	70.714
Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		234.420	233.366	295.337
Tổng nhất mức giá chỉ dẫn (đồng/m²/tháng)		254.374		
Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		8,51%	9,00%	-13,87%

Giá cho thuê mặt bằng tầng 2 tại Toà nhà chung cư cao cấp cao 28-30 tầng thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn là: **254.374 đồng/m²/tháng**.

* Đối với tòa nhà cao 33 tầng:

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
Giá cho thuê trước thuế GTGT (đồng/m²/tháng)		200.000	185.727	165.000
Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Yếu tố quy mô công trình				
Tỷ lệ	100%	72,50%	77,70%	69,27%
Tỷ lệ điều chỉnh		37,93%	28,70%	44,37%
Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		75.870	53.307	73.208

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	Đang xây dựng	2015	2016	2015
Tỷ lệ		96,00%	97,33%	96,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	2,74%	4,17%
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		8.333	5.088	6.875
3. Vị trí tọa lạc	Tọa lạc tại các tuyến đường thuộc giai đoạn 2 dự án Ven Sông Hàn (Đường dẫn lên cầu Trần Thị Lý), cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 3,3km	Tọa lạc tại 81 Quang Trung, cách trung tâm thành phố khoảng 1,4km (chợ Hàn)	Tọa lạc tại 244 Nguyễn Hữu Thọ, cách trung tâm thành phố khoảng 4,7km (chợ Hàn)	Tọa lạc tại 01 Trần Quốc Vượng-Hòa Hải-Ngũ Hành Sơn, cách trung tâm thành phố khoảng 13,8km (chợ Hàn);
Tỷ lệ	100%	115%	95%	70%
Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	5,26%	42,86%
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-26.087	9.775	70.714
Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		258.116	253.898	315.797
Thông nhất mức giá chỉ dẫn (đồng/m²/tháng)	275.937			
Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		6,90%	8,68%	-12,62%

90147
 TỶ
 SẴN
 GIÁ VÀ
 HÌNH
 NĂNG

Giá cho thuê mặt bằng tầng 2 tại Toà nhà chung cư cao cấp cao 33 tầng thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn là: **275.937 đồng/m²/tháng**.

3. Kết quả khảo sát, thu thập, tổng hợp, phân tích các thông tin và áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá bán căn hộ chung cư đối với tòa nhà 33 tầng và tòa nhà 28-30 tầng:

3.1. Khảo sát và thu thập thông tin:

STT	Thông số	TSDG	TSSS13	TSSS14	TSSS15
1	Dự án	Căn hộ 33 tầng Khu du lịch Ven sông Hàn	Căn hộ Monarchy	Căn hộ Azura	Căn hộ Oceviews Apartment Hotel

STT	Thông số	TSDG	TSSS13	TSSS14	TSSS15
2	Vị trí	Tọa lạc tại vòng xoay đường Ngũ Hành Sơn và cầu Trần Thị Lý	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Khu dân cư văn hóa thể thao An Trung 2, đường Trần Hưng Đạo	Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 45, địa chỉ thửa đất: KĐT Capital Square, 339 Trần Hưng Đạo	Thửa đất số B4.1, tờ bản đồ số KT03/4. Địa chỉ: Khu dân cư An Cư 2 mở rộng, đường Võ Nguyên Giáp
3	Năm khánh thành		2017	2012	2013
4	Số tầng nổi	33	17	33	21
5	Căn hộ		Căn hộ số A1805	Căn hộ 1603, tầng 16	Căn hộ chung cư 1209 tầng 12
6	Diện tích (m ²)		93,90	109,00	77,70
7	Thời điểm giao dịch/định giá	02/3/2018	Tháng 11/2017	Tháng 12/2017	Tháng 10/2017
8	Giá chuyển nhượng theo Hợp đồng (đồng)		3.060.240.000	5.050.000.000	658.000.000
9	Giá bất động sản điều tra thông tin thị trường (Đồng)		3.060.240.000	5.050.000.000	3.185.700.000
10	Bao gồm	Chưa VAT 10%	Chưa bao gồm VAT, nội thất dính tường	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất
12	Giá bán chưa thuế GTGT (Đồng/m ²)		29.627.650	42.118.432	41.000.000
13	Điều kiện trang thiết bị nội thất kèm theo		Chưa bao gồm nội thất	Đã bao gồm nội thất	Đã bao gồm nội thất

(*) *Ghi chú:* Các căn hộ chung cư được sử dụng làm tài sản so sánh trên cơ sở Hợp đồng mua bán căn hộ (TSSS13, TSSS14) và trên cơ sở điều tra, khảo sát giá giao dịch trên thị trường (TSSS15).

- TSSS13 được hoàn thiện đưa vào hoạt động năm 2017, thời điểm giao dịch tháng 11/2017 và mua bán trực tiếp từ chủ đầu tư của Dự án Monarchy với gói trang bị căn hộ nội thất cơ bản (nội thất dính tường), giá trị căn hộ chưa bao gồm tiền nội thất như TSSS14 và TSSS15.

- TSSS14 năm hoàn thành xây dựng 2012, thời điểm giao dịch tháng 12/2017, người mua căn hộ từ chủ sở hữu trước đó nên căn hộ đã được trang bị sẵn nội thất.

- TSSS15 năm hoàn thành xây dựng 2013, thời điểm giao dịch tháng 10/2017, người mua căn hộ từ chủ sở hữu trước đó nên căn hộ đã được trang bị sẵn nội thất.

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

a. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về trang thiết bị nội thất căn hộ

Tư vấn khảo sát các công ty chuyên thi công, hoàn thiện trang thiết bị nội thất trên thị trường tại thời điểm định giá thì đơn giá thi công, hoàn thiện trang thiết bị nội thất của căn hộ khoảng 6.000.000 đồng/m² (theo số liệu thu thập từ Thông báo số 35/TB-DNF ngày 10/3/2016 của Công ty CP lương thực Đà Nẵng đối với căn hộ Fhome).

Nội dung	TSSS13	TSSS14	TSSS15
Dự án	Căn hộ Monarchy	Căn hộ Azura	Căn hộ Oceviews Apartment Hotel
Giá bán chưa thuế GTGT (đồng/m ²)	29.627.650	42.118.432	41.000.000
Trang thiết bị nội thất trong căn hộ		Đã bao gồm nội thất	Đã bao gồm nội thất
Mức điều chỉnh yếu tố trang thiết bị nội thất		6.000.000 đ/m ² x (100%-(2017-2012)/100) = 5.700.000 đ/m ²	6.000.000 đ/m ² x (100%-(2017-2013)/100) = 5.760.000 đ/m ²
Giá bán căn hộ sau khi điều chỉnh yếu tố nội thất	29.627.650	36.418.432	35.240.000


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

Các tài sản có quy mô xây dựng và chiều cao công trình khác nhau nên chi phí đầu tư xây dựng công trình cũng khác nhau. Giá thành sản phẩm xây dựng của dự án khác nhau sẽ ảnh hưởng đến giá bán căn hộ. Để điều chỉnh sự khác biệt về giá bán căn hộ 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 nhà chung cư (theo quy mô xây dựng giữa các công trình) được quy định tại Bảng 1, Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 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 01 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 có số tầng thuộc khung tầng cao cùng 01 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 quy mô chiều cao xây dựng công trình, tư vấn vận dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng giữa các khung tầng cao cùng 01 suất vốn đầu tư tương ứng và có điều chỉnh thêm yếu tố quy mô theo số tầng.

[Tỷ lệ điều chỉnh] = {[Tổng mức chênh lệch suất vốn đầu tư giữa các khung quy mô trước khung quy mô liền kề (nếu có)] + [Mức chênh lệch suất vốn đầu tư khung quy mô liền kề] x (1 - ([Số tầng của TSSS] - [Số tầng tối thiểu trong khung quy mô]) / [Tổng các loại công trình thuộc khung quy mô])} / [Giá bán căn hộ]

* Tòa nhà 33 tầng: 

STT	Loại công trình	ĐVT	Suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Ký hiệu	Tỷ lệ điều chỉnh giá bán của TSSS về cùng điều kiện với TSDG theo yếu tố tầng cao công trình (căn cứ Suất vốn ĐTXD) (đồng/m ²)
1	Chung cư có số tầng: 15 tầng < số tầng ≤ 18 tầng (TSSS13)	đ/m ² sàn	8.654.545	363.636	(1)	$= [1.027.273 + 500.000 + 990.909 + 363.636 \times \{1 - (17 - 16)/3\}] / 29.627.650 = 9,32\%$
2	Chung cư có số tầng: 18 tầng < số tầng ≤ 20 tầng	đ/m ² sàn	9.018.182	1.027.273	(2)	
3	Chung cư có số tầng: 20 tầng < số tầng ≤ 25 tầng (TSSS15)	đ/m ² sàn	10.045.455	500.000	(3)	$= [990.909 + 500.000 \times \{1 - (21 - 21)/5\}] / 35.240.000 = 4,23\%$
4	Chung cư có số tầng: 25 tầng < số tầng ≤ 30 tầng		10.545.455	990.909	(4)	
5	Chung cư có số tầng: 30 tầng < số tầng ≤ 35 tầng (TSDG, TSSS14)		11.536.364	0		

* Tòa nhà 28-30 tầng:

STT	Loại công trình	ĐVT	Suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Ký hiệu	Tỷ lệ điều chỉnh giá bán của TSSS về cùng điều kiện với TSDG theo yếu tố tăng cao công trình (căn cứ Suất vốn ĐTXD) (đồng/m ²)
1	Chung cư có số tầng: 15 tầng < số tầng ≤ 18 tầng (TSSS13)	đ/m ² sàn	8.654.545	363.636	(1)	$= [1.027.273 + 500.000 + 363.636 \times \{1 - (17 - 16) / 3\}] / 29.627.650 = 5,97\%$
2	Chung cư có số tầng: 18 tầng < số tầng ≤ 20 tầng	đ/m ² sàn	9.018.182	1.027.273	(2)	
3	Chung cư có số tầng: 20 tầng < số tầng ≤ 25 tầng (TSSS15)	đ/m ² sàn	10.045.455	500.000	(3)	$= [500.000 \times \{1 - (21 - 21) / 5\}] / 35.240.000 = 1,42\%$
4	Chung cư có số tầng: 25 tầng < số tầng ≤ 30 tầng (TSDG)		10.545.455		(4)	
5	Chung cư có số tầng: 30 tầng < số tầng ≤ 35 tầng (TSSS14)		11.536.364	-990.909	(5)	$= [-909.909 \times \{1 - (33 - 31) / 5\}] / 36.418.432 = -1,63\%$

c. Điều chỉnh yếu tố chất lượng còn lại của các tòa nhà tại thời điểm năm 2018:

+ TSSS13 thuộc Căn hộ Monarchy, tọa lạc tại Khu dân cư văn hóa thể thao An Trung 2, đường Trần Hưng Đạo khánh thành vào năm 2017, có chiều cao 17 tầng nổi, theo quy định tại Thông tư 03/2016/TT-BXD thì TSSS13 thuộc công trình cấp II. Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD, công trình cấp II có niên hạn sử dụng từ 50-100 năm. Do đó, Tư vấn

đề xuất thời hạn sử dụng của công trình là $(50+100)/2=75$ năm. Chất lượng còn lại của TSSS13 ước tính là: $100\% - (2018 - 2017)/75 \text{ năm} = 98,67\%$.

+ TSSS14 thuộc Căn hộ Azura - Khu đô thị Capital Square, 339 Trần Hưng Đạo khánh thành vào năm 2012, có kết cấu 33 tầng nổi, theo quy định tại Thông tư 03/2016/TT-BXD thì TSSS2 thuộc công trình cấp I. Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD thì công trình cấp I có niên hạn sử dụng trên 100 năm. Do đó, Tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng của công trình là 100 năm. Chất lượng còn lại của TSSS14 ước tính là: $100\% - (2018 - 2012)/100 \text{ năm} = 94\%$.

+ TSSS15 thuộc Căn hộ Oceviews Apartment Hotel - Khu dân cư An Cư 2 mở rộng, đường Võ Nguyên Giáp khánh thành vào năm 2013, có kết cấu 21 tầng nổi, theo quy định tại Thông tư 03/2016/TT-BXD thì TSSS15 thuộc công trình cấp I. Theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 03:2012/BXD thì công trình cấp I có niên hạn sử dụng trên 100 năm. Do đó, Tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng của công trình là 100 năm. Chất lượng còn lại của TSSS15 ước tính là: $100\% - (2018 - 2013)/100 \text{ năm} = 95\%$

d. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí bố trí tòa nhà:

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

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

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

- Tài sản định giá thuộc dự án Khu du lịch ven sông Hàn, cách trung tâm Thành phố khoảng 3,3km (chợ Hàn), tư vấn đề xuất tỷ lệ là 100%.

- TSSS13 là tòa căn hộ Mornachy, tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Rồng đến cầu Trần Thị Lý), cách trung tâm thành phố khoảng 3,1km (chợ Hàn), tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS14 là tòa căn hộ Azura - Khu đô thị Capital Square, tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), cách trung tâm thành phố khoảng 1,5km (chợ Hàn), tư vấn đề xuất tỷ lệ 120%

174
 T.V
 GIÁ
 CHÍN
 IG
 P.ĐA

- TSSS15 là tòa căn hộ Ocevies Apartment Hotel, tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Võ Văn Kiệt), cách trung tâm thành phố khoảng 3,1km (chợ Hàn), tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

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

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

* Đối với Tòa nhà 28-30 tầng:

- Tài sản định giá thuộc dự án Khu du lịch ven sông Hàn, Tòa nhà 28-30 tầng (B4-2 và B4-3) nằm đối diện sông Hàn, tư vấn đề xuất tỷ lệ là 100%.

- TSSS13 là tòa căn hộ Mornachy, tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), gần sông Hàn, tư vấn đề xuất tỷ lệ 95%.

- TSSS14 là tòa căn hộ Azura - Khu đô thị Capital Square, tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), nằm đối diện sông Hàn, tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS15 là tòa căn hộ Ocevies Apartment Hotel, tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Võ Văn Kiệt), đối diện biển, tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

* Đối với Tòa nhà 33 tầng:

- Tài sản định giá thuộc dự án Khu du lịch ven sông Hàn, Tòa nhà 33 tầng (B4-1) nằm gần sông Hàn, tư vấn đề xuất tỷ lệ là 100%.

- TSSS13 là tòa căn hộ Mornachy, tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), gần sông Hàn, tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

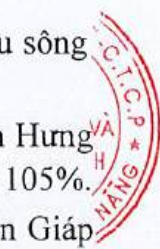
- TSSS14 là tòa căn hộ Azura - Khu đô thị Capital Square, tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), nằm đối diện sông Hàn, tư vấn đề xuất tỷ lệ 105%.

- TSSS15 là tòa căn hộ Ocevies Apartment Hotel, tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp (đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Võ Văn Kiệt), 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:

* Đối với Tòa nhà 28-30 tầng:

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS13	TSSS14	TSSS15
Giá bán căn hộ (đồng/m²)		29.627.650	36.418.432	35.240.000
Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Điều chỉnh yếu tố quy mô công trình	Tòa nhà 28-30 tầng nổi	Tòa nhà 17 tầng nổi	Tòa nhà 33 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)	10.545.455	8.654.545	11.536.364	10.045.455
Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (đồng/m ²)		1.890.909	-990.909	500.000
Tỷ lệ điều chỉnh		5,97%	-1,63%	1,42%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố quy mô xây dựng căn		1.769.697	-594.545	500.000



Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS13	TSSS14	TSSS15
cứ SVĐTXD (đồng/m ²)				
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	Đang xây dựng	2017	2012	2013
Chất lượng còn lại	100,0%	98,67%	94,00%	95,00%
Tỷ lệ		98,67%	94,00%	95,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		1,35%	6,38%	5,26%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố chất lượng còn lại của công trình căn cứ SVĐTXD(đồng/m ²)		400.374	2.324.581	1.854.737
3. Điều chỉnh yếu tố vị trí	Tọa lạc tại các tuyến đường thuộc giai đoạn 2 dự án Ven Sông Hàn, cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 3,3km	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Trần Thị Lý đến cầu Rồng), cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 3,1km	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 1,5km	Tọa lạc tại Đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Võ Văn Kiệt), cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 3,1km
Tỷ lệ	100%	100%	115%	100%
Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-13,04%	0,00%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-4.750.230	0
4. Điều chỉnh yếu tố cảnh quan	Tọa lạc trên tuyến đường 2 bên cầu Trần Thị Lý, đối diện sông Hàn	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Trần Thị Lý đến cầu Rồng), gần sông Hàn	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), đối diện sông Hàn	Tọa lạc Đường Võ Nguyên Giáp, đối diện biển
Tỷ lệ	100%	95%	100%	110%
Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	0,00%	-9,09%
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		1.559.350	0	-3.203.636
Giá căn hộ sau điều chỉnh về vị trí tọa lạc (đồng/m ²)		33.357.071	33.398.237	34.391.100
Giá căn hộ bình quân (đồng/m ²)		33.715.469		
Tỷ lệ chênh lệch		1,07%	0,95%	-1,97%

Giá bán căn hộ giá bán căn hộ 28-30 tầng thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn là **33.715.469 đồng/m²**

* Đối với Tòa nhà 33 tầng:

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
Giá bán căn hộ (đồng/m²)		29.627.650	36.418.432	35.240.000
Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Điều chỉnh yếu tố quy mô công trình	Tòa nhà 33 tầng nổi	Tòa nhà 17 tầng nổi	Tòa nhà 33 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)	11.536.364	8.654.545	11.536.364	10.045.455
Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (đồng/m ²)		2.881.818	0	1.490.909
Tỷ lệ điều chỉnh		9,32%	0,00%	4,23%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố quy mô xây dựng căn cứ SVĐTXD (đồng/m ²)		2.760.606	0	1.490.909
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	Đang xây dựng	2017	2012	2013
Chất lượng còn lại	100,0%	98,67%	94,00%	95,00%
Tỷ lệ		98,67%	94,00%	95,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		1,35%	6,38%	5,26%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố chất lượng còn lại của công trình căn cứ SVĐTXD(đồng/m ²)		400.374	2.324.581	1.854.737
3. Điều chỉnh yếu tố vị trí	Tọa lạc tại các tuyến đường thuộc giai đoạn 2 dự án Ven Sông Hàn, cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 3,3km	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Trần Thị Lý đến cầu Rồng), cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 3,1km	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 1,5km	Tọa lạc tại Đường Võ Nguyên Giáp (Đoạn từ Phạm Văn Đồng đến Võ Văn Kiệt), cách TTTP (chợ Hàn) khoảng 3,1km
Tỷ lệ	100%	100%	115%	100%
Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-13,04%	0,00%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	-4.750.230	0
4. Điều chỉnh yếu tố cảnh quan	Tọa lạc trên tuyến đường dẫn 2 bên cầu Trần Thị Lý, gần sông Hàn	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu Trần Thị Lý	Tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến	Tọa lạc Đường Võ Nguyên Giáp, đối diện biển

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS10	TSSS11	TSSS12
		đến cầu Rồng), gần sông Hàn	cầu Rồng), đối diện sông Hàn	
Tỷ lệ	100%	100%	105%	115%
Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-4,76%	-13,04%
Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	-1.734.211	-4.596.522
Giá căn hộ sau điều chỉnh về vị trí tọa lạc (đồng/m ²)		32.788.630	37.008.802	33.989.124
Giá căn hộ bình quân (đồng/m ²)	33.012.109			
Tỷ lệ chênh lệch		0,68%	2,34%	-2,87%

Giá bán căn hộ giá bán căn hộ 33 tầng thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn là **33.012.109 đồng/m²**

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

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

STT	Thông số	Căn hộ shophouse 1- Chung cư Mornachy Block A	Căn hộ shophouse 2- Chung cư Mornachy Block A
1	Thời điểm rao bán	Tháng 3/2018	Tháng 3/2018
2	Diện tích (m ²)	159,6	140,5
3	Giá bất động sản điều tra thông tin thị trường (Đồng)	4.219.887.000	3.588.401.000
4	Giá bán căn hộ shophouse (Đồng/m ²)	26.440.000	25.540.000

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

STT	Thông số	Căn hộ 1 Chung cư Mornachy Block A	Căn hộ 2-Chung cư Mornachy Block A
1	Thời điểm rao bán	Tháng 3/2018	Tháng 3/2018
2	Diện tích (m ²)	81,9	87,9
3	Giá bất động sản điều tra thông tin thị trường bao gồm nội thất (Đồng)	1.955.000.000	2.098.000.000
4	Giá bán căn hộ (Đồng/m ²)	23.871.000	23.868.000

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

STT	Thông số	Thông tin 1	Thông tin 2
1	Giá bán căn hộ shophouse (Đồng/m ²)	26.440.000	25.540.000
2	Giá bán căn hộ (Đồng/m ²)	23.871.000	23.868.000
3	Tỷ lệ	1,11	1,07
4	Tỷ lệ bình quân	1,09	

* Giá bán căn hộ shophouse của Dự án Khu du lịch ven sông Hàn tại thời điểm định giá:

- Giá bán căn hộ shophouse tòa nhà 28-30 tầng: $33.715.469 \times 1,09 = 36.749.862$ đồng/m²

- Giá bán căn hộ shophouse tòa nhà 33 tầng: $33.012.109 \times 1,09 = 35.983.198$ đồng/m²

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

STT	Thông số	TSDG	TSSS16	TSSS17	TSSS18
1	Dự án	Khu đất xây dựng chung cư thuộc Dự án Khu du lịch ven sông Hàn	Tòa nhà Mornachy	Tòa nhà Đà Nẵng Plaza	Tòa nhà Azura
2	Vị trí	Đường Trần Hưng Đạo	đường Trần Hưng Đạo, Đà Nẵng	đường Nguyễn Du, Đà Nẵng	đường Trần Hưng Đạo, Đà Nẵng
3	Phí trông giữ xe ô tô theo tháng (đồng/chỗ/tháng)		1.272.727	1.290.909	1.363.636
4	Điều chỉnh các yếu tố khác biệt				
	Điều chỉnh yếu tố vị trí tọa lạc bãi đỗ xe	Khu đất xây dựng chung cư tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo, Nại Hiên Đông, Sơn Trà	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Mornachy	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Đà Nẵng Plaza	Tầng hầm dùng làm bãi đỗ xe Tòa nhà Azura
	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)		1.272.727	1.290.909	1.363.636
6	Đơn giá bình quân (đồng/chỗ/tháng)	1.309.091			
7	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		2,86%	1,41%	-4,00%

=> Tư vấn đề xuất giá cho thuê chỗ để xe ô tô tại tầng hầm là **1.309.091 đồng/chỗ/tháng**

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

* Các thông số trong phương pháp thặng dư được áp dụng theo Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định một số chỉ

tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

- Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/diện tích xây dựng: 75%;
- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án;
- Chi phí quản lý, vận hành được tính 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ-thương mại, văn phòng, chỗ để xe,.....

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

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

Theo số liệu Tư vấn thu thập được thì lãi suất cho vay trung hạn bình quân năm liền kề tính đến hết quý gần nhất (quý 1/2018) 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 1/2017	Quý 2/2017	Quý 3/2017	Quý 4/2017	LSTB
1	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	10,00%	10,10%	10,10%	10,20%	10,10%
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	10,92%	10,90%	9,92%	9,90%	10,41%
4	Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương - Chi Nhánh Đà Nẵng	10,70%	10,70%	10,70%	10,90%	10,75%
5	Ngân hàng TM TNHH MTV Dầu khí toàn cầu - Chi nhánh Đà Nẵng	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
6	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi Nhánh Đà Nẵng	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%



Stt	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung/dài hạn				
		Quý 1/2017	Quý 2/2017	Quý 3/2017	Quý 4/2017	LSTB
7	Ngân hàng TNHH MTV Xây dựng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	12,9066%	12,8992%	12,9062%	12,9162%	12,9071%

Tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu lấy theo lãi suất cho vay trung/dài hạn bình quân của 07 ngân hàng: $(10,10\% + 9,7\% + 10,41\% + 10,75\% + 11,5\% + 12\% + 12,9071\%) / 7 = 11,05\%$.

* Tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng sàn giáo dục: Theo Điểm d Khoản 2, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 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 để ước tính giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục như sau:

- Thông tin 1 (TSSS10): Thời hạn thuê 5 năm; 2 năm đầu giá 200.000 đồng/m²/tháng; Trong 03 năm tiếp theo nếu giá thị trường do bộ phận giá Sở Tài chính TP Đà Nẵng công bố thay đổi (7%) thì hai bên điều chỉnh giá theo thỏa thuận, nếu không có thỏa thuận thì giữ nguyên giá như hợp đồng. Để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất cao nhất, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá là 7%/3 năm. Như vậy, tỷ lệ tăng giá bình quân mỗi năm là:

$$= \sqrt[3]{1,07} = 1,0344 (*)$$

Tương đương tỷ lệ tăng giá là 3,44%/năm.

- Thông tin 2 (TSSS11): Thời gian thuê 3 năm, năm 1 giá 262.000 + 18.000 = 280.000 (Đồng/m²/tháng), năm 2 giá 275.000 + 18.000 = 293.000 (Đồng/m²/tháng), năm 3 giá 288.750 + 18.000 = 306.750 (Đồng/m²/tháng). (18.000 đồng/m²/tháng là phí quản lý tòa nhà).

Tỷ lệ tăng giá năm 3 so với năm 1 là:

$$\frac{306.750 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng}}{280.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng}} = 1,0955$$

Như vậy tỷ lệ tăng giá bình quân mỗi năm là:

$$= \sqrt[3]{1,0955} = 1,0467 (*)$$

Tương đương tỷ lệ tăng giá là 4,67%/năm.

- Thông tin 3 (TSSS12): Không có thông tin tăng giá cho thuê trong thời gian thuê.

- Từ 3 thông tin tỷ lệ tăng giá trên, Tư vấn ước tính tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục là: $(3,44\% + 4,67\% + 0\%)/3 = 2,70\%$.

Ghi chú: () Trong N năm có N-1 chu kỳ tăng giá.*

* Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ và tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô tầng hầm: Căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng; Nhóm hàng hóa và dịch vụ khác 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	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2017/2014	Bình quân 3 năm
Chỉ số giá tiêu dùng (Nhà ở và vật liệu xây dựng - Khu vực thành thị)	97,64%	103,36%	104,47%	105,43%	1,78%
Chỉ số giá tiêu dùng (Nhóm hàng hóa và dịch vụ khác)	102,69%	102,17%	102,34%	107,37%	2,40%

Do đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá bán căn hộ là 1,78%/năm và tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô tại tầng hầm là 2,40%/năm.

6. Kết quả ước tính giá đất ở phân lô theo quy hoạch trước khi điều chỉnh (Theo quyết định số Quyết định số 7007/QĐ-UBND ngày 12/10/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng)

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

a. Bảng tổng hợp doanh thu đất ở phân lô

TT	Loại	Diện tích (m ²)	Doanh thu (đồng)
1	Đất ở kết hợp SXKD (B2-9)	270,00	14.034.278.176
2	Đất ở chia lô (B2)	17.022,00	741.328.869.517
3	Đất ở biệt thự (B3)	12.908,00	468.510.022.052
Tổng		30.200,00	1.223.873.169.744

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

Năm	Hệ số tăng giá bán	Tỷ lệ bán	Doanh thu hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (đồng)
1	1,000	100%/3	407.957.723.248	0,900	367.355.943.725
2	1,018	100%/3	415.211.998.441	0,811	336.677.208.888
3	1,037	100%/3	422.595.268.638	0,730	308.560.525.345
Tổng		100%	1.245.764.990.327		1.012.593.677.958

Chi tiết như sau:

Khu vực	Lô	Diện tích (m ²)	MT1	MT2	MT3	Ngã	Giá đất (đồng/m ²)	Hệ số đặc biệt	Thành tiền (đồng)
B2	142	17.022,00							741.328.869.517
B2-3	32	4.407,00							-
	1	218,00	Trần Hưng Đạo	7,5		3	73.000.000	1,1	17.505.400.000
	2-16	2.100,00	Trần Hưng Đạo				73.000.000	1	153.300.000.000
	17-31	1.889,00	6				32.618.634	1	61.616.600.376
	32	200,00	7,5	6		4	36.003.996	1,2	8.640.959.061
B2-5	40	4.204,00							-
	1	149,00	6	6		3	32.618.634	1,1	5.346.194.178
	2-3	248,75	7,5				36.003.996	1	8.955.994.027
	4	148,50	7,5	6		3	36.003.996	1,1	5.881.252.761
	5-8	400,00	7,5				36.003.996	1	14.401.598.436
	9-19	1.102,50	7,5				36.003.996	1	39.694.405.689
	20-23	400,00	7,5				36.003.996	1	14.401.598.436
	24	139,25	7,5	6		3	36.003.996	1,1	5.514.912.101
	25	175,25	6	6		4	32.618.634	1,2	6.859.698.814
	26-40	1.440,75	6				32.618.634	1	46.995.297.508
B2-6	10	1.133,00							-
	1-6	603,00	7,5				36.003.996	1	21.710.409.642
	7-9	383,00	7,5	3,5			36.003.996	1,05	14.479.007.027
	10	147,00	7,5	3,5	3		36.003.996	1,1025	5.835.077.636
B2-7	35	4.068,00							-
	1-3	607,00	10,5				50.299.278	1	30.531.661.907
	4	215,75	10,5	7,5		3	50.299.278	1,1	11.937.276.214
	5-34	3.131,00	7,5				40.769.090	1	127.648.021.253
	35	114,25	7,5	7,5		3	40.769.090	1,1	5.123.655.464

Khu vực	Lô	Diện tích (m ²)	MT1	MT2	MT3	Ngã	Giá đất (đồng/m ²)	Hệ số đặc biệt	Thành tiền (đồng)
B2-8	25	3.210,00							-
	1	193,00	7,5	5,5		3	40.769.090	1,1	8.655.277.838
	2-24	2.790,75	7,5				40.769.090	1	113.776.338.330
	25	226,25	10,5	7,5		3	50.299.278	1,1	12.518.232.878
B2-9	1	270,00							-
	1	270,00	Ngô Quyền				47.253.462	1,1	14.034.278.176
B3		12.908,00							468.510.022.052
B3-10	12	3.251,00							-
	1	369,00	7,5	5,5		4	37.303.567	1,2	16.518.019.555
	2-11	2.500,00	7,5				37.303.567	1	93.258.917.991
	12	382,00	10,5	7,5		4	46.833.755	1,2	21.468.593.435
B3-12	12	3.103,00							-
	1	272,00	7,5	5,5		4	37.303.567	1,2	12.175.884.333
	2-4	628,50	7,5				37.303.567	1	23.445.291.983
	5	274,00	7,5	5,5		3	37.303.567	1,1	11.243.295.153
	6-11	1.653,50	5,5				30.851.840	1	51.013.518.070
	12	275,00	7,5	CV			37.303.567	1,05	10.771.405.028
B3-13	19	5.101,00							-
	1	277,00	10,5	7,5		4	46.833.755	1,2	15.567.540.266
	2-3	419,50	7,5				37.303.567	1	15.648.846.439
	4	272,00	7,5	5,5		3	37.303.567	1,1	11.161.227.305
	5	3.880,75	5,5				30.851.840	1	119.728.279.559
	19	251,75	5,5	7,5 ko lè		4	30.851.840	1,2	9.320.340.979
B3-14	6	1.453,00							-
	1	312,50	7,5	5,5	5,5	3mt	37.303.567	1,3	15.154.574.174

Khu vực	Lô	Diện tích (m ²)	MT1	MT2	MT3	Ngã	Giá đất (đồng/m ²)	Hệ số đặc biệt	Thành tiền (đồng)
	2-3	415,00	7,5				37.303.567	1	15.480.980.386
	4	235,00	7,5	5,5		4	37.303.567	1,2	10.519.605.949
	5	292,00	5,5	5,5		3	30.851.840	1,1	9.909.611.130
	6	198,50	5,5				30.851.840	1	6.124.090.316
TỔNG CỘNG									
									1.223.873.169.744

(Handwritten signature)



6.2. Bảng thông số các Tòa nhà chung cư:

Stt	Nội dung	Số liệu			Đơn vị tính
		B4-1	B4-2	B4-3	
I	Thông số về khả năng sử dụng đất				
1	Diện tích đất	3.430,0	2.253,0	2.117,0	m ²
2	Mật độ xây dựng	72,85%	75,00%	75,00%	
3	Hệ số sử dụng đất	12,46	12,80	12,80	Lần
4	Tầng cao công trình	33	28	30	Tầng
4.1	Tầng hầm	3	3	3	Tầng
4.2	Khối đế	2	2	2	
4.3	Khối tháp	31	26	28	
5	Chiều cao xây dựng tối đa				m
6	Diện tích xây dựng	2.498,8	1.689,8	1.587,8	m ²
7	Diện tích sàn xây dựng				m ²
7.1	Tầng hầm	10.290,0	6.759,0	6.351,0	m ²
7.2	Tầng nổi	42.737,8	28.838,4	27.097,6	m ²
a	Khối đế	4.997,5	3.379,5	3.175,5	m ²
	<i>Nhà trẻ</i>	<i>290,3</i>		<i>109,9</i>	<i>m²</i>
	<i>Căn hộ</i>	<i>4.707,2</i>	<i>3.379,5</i>	<i>3.065,6</i>	<i>m²</i>
b	Khối tháp	37.740,3	25.458,9	23.922,1	m ²
II	Các thông số tính toán về doanh thu				
1	Hệ số sàn thương phẩm	0,75	0,75	0,75	
2	Diện tích chỗ để xe tầng hầm (sau khi trừ đi phần kỹ thuật)	6.973,9	4.879,4	4.584,9	
3	Diện tích sàn thương phẩm khối đế	3.748,1	2.534,6	2.381,6	m ²
3.1	<i>Nhà trẻ</i>	<i>290,3</i>		<i>112,3</i>	<i>m²</i>
3.2	<i>Căn hộ</i>	<i>3.457,9</i>	<i>2.534,6</i>	<i>2.269,3</i>	<i>m²</i>
4	Diện tích sàn thương phẩm khối tháp	28.305,2	19.094,2	17.941,6	m ²
5	Giá cho thuê sàn giáo dục (nhà trẻ)	275.937		254.374	Đồng/m ² /tháng
6	Giá bán căn hộ				
	<i>Các căn hộ thuộc khối đế</i>	<i>35.983.198</i>	<i>36.749.862</i>	<i>36.749.862</i>	<i>Đồng/m²</i>
	<i>Các căn hộ thuộc khối tháp</i>	<i>33.012.109</i>	<i>33.715.469</i>	<i>33.715.469</i>	<i>Đồng/m²</i>
7	Diện tích 1 chỗ để xe				m ²
	<i>Ô tô</i>	<i>25</i>	<i>25</i>	<i>25</i>	<i>m²</i>
	<i>Xe máy</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>3</i>	<i>m²</i>
8	Số chỗ để xe trong tầng hầm				Chỗ
	<i>Ô tô</i>	<i>139,0</i>	<i>98,0</i>	<i>92,0</i>	<i>Chỗ</i>
	<i>Xe máy</i>	<i>1.162,0</i>	<i>813,0</i>	<i>764,0</i>	<i>Chỗ</i>
8	Giá cho thuê chỗ để xe tầng hầm				



Stt	Nội dung	Số liệu			Đơn vị tính
		B4-1	B4-2	B4-3	
	Ô tô	1.309.091	1.309.091	1.309.091	Đồng/chỗ/tháng
9	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê sàn, chỗ để xe năm đầu tiên đưa vào sử dụng	50%	50%	50%	
10	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê sàn, chỗ để xe tối đa	90%	90%	90%	
III	Các thông số tính toán về chi phí				
1	Chi phí quản lý vận hành hàng năm (mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe)	10%	10%	10%	/Doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng (mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe)	1%	1%	1%	/Doanh thu ròng từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng (căn hộ)	1%	1%	1%	/Doanh thu
4	Lợi nhuận nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn chủ sở hữu và chi phí vốn vay)	15%	15%	15%	/chi phí đầu tư xây dựng
IV	Các chỉ số khác				
1	Tỷ suất chiết khấu	11,05%	11,05%	11,05%	/năm
2	Tỷ lệ tăng giá cho thuê sàn nhà trẻ (sàn giáo dục)	2,70%	2,70%	2,70%	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ chung cư	1,78%	1,78%	1,78%	/Năm
4	Tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe	2,40%	2,40%	2,40%	/Năm

Ghi chú: Các thông số được căn cứ theo Quyết định số 307/QĐ-UBND ngày 06/02/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc bổ sung chỉ tiêu kiến trúc tại Khu đất B4-1 và B4-2 và 1 số thông số theo Công văn số 66/HĐXD-QLKT ngày 13/3/2024 của Cục Quản lý Xây dựng - Bộ xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Tòa nhà B4-1 và Tòa nhà B4-2.

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

a) Xác định thời gian thực hiện dự án:

Theo Mục 4, Điều 44 của Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020: “Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư ngoài khu kinh tế không quá 50 năm”. Theo quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 02/3/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh diện tích giao đất và điều chỉnh mục đích giao đất, cho thuê đất tại các khu đất X7, X8, X10 và X12 dự án Khu dịch vụ du lịch ven sông Hàn quy định thời hạn sử dụng đất là 50 năm (kể từ ngày 26/01/2010), thời hạn sử dụng còn lại của dự án là 41 năm 11 tháng. Do đó, Tư vấn đề xuất thời gian thực hiện dự án là 41 năm 11 tháng

b) Thời gian đầu tư xây dựng dự án: Căn cứ theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 778/QĐ-UBND ngày 11/4/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng, dự án được xây dựng trong 03 năm (tỷ lệ xây dựng 1 năm là: 100%/3).

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

- Tỷ lệ bán căn hộ: Căn cứ quy mô của dự án, tiến độ xây dựng, Tư vấn đề xuất thời gian bán ước tính là 03 năm với phân kỳ bán như sau: (100%/3)/năm.

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

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

Năm dự án	Tỷ lệ xây dựng	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền
1	100%/3	100%/3	- Năm 1: Tỷ lệ xây dựng năm 1 là (100%/3) nên tỷ lệ thu tiền là (100%/3)/hợp đồng bán năm 1.
2	100%/3	100%/3	- Năm 2: Tỷ lệ xây dựng năm 2 là (100%/3) nên tỷ lệ thu tiền là (100%/3) hợp đồng năm 1 + 2*(100%/3) hợp đồng năm 2.
3	100%/3	100%/3	- Năm 3: Tỷ lệ xây dựng năm 3 là (100%/3) nên tỷ lệ thu tiền là (100%/3) hợp đồng năm 1 + (100%/3) hợp đồng năm 2 + 100% hợp đồng năm 3

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

Căn cứ theo Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, Tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy mặt bằng cho thuê, chỗ để xe ô tô trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện Dự án.

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

Doanh thu phát triển = Doanh thu bán căn hộ + Doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) + 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 tầng 2 (giáo dục) = {Diện tích mặt bằng tầng 2 (giáo dục) (x) Đơn giá cho thuê tầng 2-3} (x) tỷ lệ lấp đầy (x) Hệ số tăng giá cho thuê (x) 12 tháng;

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

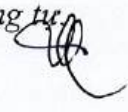
Dự án được thực hiện trong nhiều năm nên việc ước doanh thu thực hiện theo từng năm được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá theo công thức sau:

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

Trong đó:

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

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



14
TY
AN
GI
CH
NG
TP.

Bảng ước tính doanh thu phát triển

a. Doanh thu từ bán căn hộ chung cư:

Năm dự án	Tỷ lệ chiết khấu	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ	Doanh thu bán căn hộ (Đồng)	Hiện giá trị bán căn hộ (Đồng)
1	0,900	1,000	100%/3	11,11%	276.006.946.558	248.537.499.230
2	0,811	1,018	100%/3	33,73%	837.836.711.424	679.365.063.065
3	0,730	1,036	100%/3	56,95%	1.414.652.101.614	1.032.916.901.935
Tổng cộng					2.528.495.759.596	1.960.819.464.230

b. Doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe ô tô:

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục)	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4		
			Tỷ lệ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô, (đồng)	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô, (đồng)	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) (đồng)
1	1,000	1,000	0%	0	0	0%	0	0
2	1,027	1,024	0%	0	0	0%	0	0
3	1,055	1,049	50%	1.806.401.693	458.446.271	0%	0	0
4	1,083	1,074	55%	2.034.704.448	517.918.418	50%	924.865.658	235.417.463
5	1,113	1,099	60%	2.272.920.329	580.270.033	55%	1.041.755.151	265.957.099
6	1,143	1,126	65%	2.521.393.547	645.613.310	60%	1.163.720.099	297.975.374
7	1,173	1,153	70%	2.780.479.120	714.064.406	65%	1.290.936.734	331.529.903
8	1,205	1,180	75%	3.050.543.197	785.743.569	70%	1.423.586.825	366.680.332
9	1,238	1,209	80%	3.331.963.387	860.775.277	75%	1.561.857.837	403.488.411
10	1,271	1,238	85%	3.625.129.095	939.288.380	80%	1.705.943.104	442.018.061
11	1,306	1,267	90%	3.930.441.877	1.021.416.243	85%	1.856.041.997	482.335.448
12	1,341	1,298	90%	4.024.720.224	1.049.018.111	90%	2.012.360.112	524.509.056

Năm dự án	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4				
	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng tầng 2 (giá gốc)	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ xe ô tô, (đồng)	Doanh thu từ thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ xe ô tô, (đồng)	Doanh thu từ thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) (đồng)
13	1,377	1,329	90%	4.121.259.998	1.077.365.868	90%	2.060.629.999	538.682.934
14	1,414	1,361	90%	4.220.115.443	1.106.479.670	90%	2.110.057.722	553.239.835
15	1,453	1,394	90%	4.321.342.105	1.136.380.219	90%	2.160.671.052	568.190.109
16	1,492	1,427	90%	4.424.996.860	1.167.088.774	90%	2.212.498.430	583.544.387
17	1,532	1,461	90%	4.531.137.951	1.198.627.170	90%	2.265.568.976	599.313.585
18	1,573	1,496	90%	4.639.825.018	1.231.017.833	90%	2.319.912.509	615.508.916
19	1,616	1,532	90%	4.751.119.129	1.264.283.793	90%	2.375.559.564	632.141.896
20	1,660	1,569	90%	4.865.082.818	1.298.448.703	90%	2.432.541.409	649.224.352
21	1,705	1,607	90%	4.981.780.122	1.333.536.856	90%	2.490.890.061	666.768.428
22	1,751	1,645	90%	5.101.276.608	1.369.573.202	90%	2.550.638.304	684.786.601
23	1,798	1,685	90%	5.223.639.422	1.406.583.362	90%	2.611.819.711	703.291.681
24	1,846	1,725	90%	5.348.937.317	1.444.593.652	90%	2.674.468.658	722.296.826
25	1,896	1,766	90%	5.477.240.695	1.483.631.100	90%	2.738.620.347	741.815.550
26	1,948	1,809	90%	5.608.621.648	1.523.723.462	90%	2.804.310.824	761.861.731
27	2,000	1,852	90%	5.743.153.997	1.564.899.246	90%	2.871.576.998	782.449.623
28	2,054	1,896	90%	5.880.913.334	1.607.187.728	90%	2.940.456.667	803.593.864
29	2,110	1,942	90%	6.021.977.063	1.650.618.977	90%	3.010.988.532	825.309.489
30	2,167	1,989	90%	6.166.424.446	1.695.223.875	90%	3.083.212.223	847.611.937
31	2,225	2,036	90%	6.314.336.646	1.741.034.137	90%	3.157.168.323	870.517.068
32	2,286	2,085	90%	6.465.796.773	1.788.082.336	90%	3.232.898.386	894.041.168

Năm dự án	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3				Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			
	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục)	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ thuê chỗ để xe ô tô, (đồng)	Doanh thu từ thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ thuê chỗ để xe ô tô, (đồng)	Doanh thu từ thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) (đồng)
33	2,347	2,135	90%	6.620.889.928	1.836.401.924	90%	3.310.444.964	918.200.962
34	2,411	2,186	90%	6.779.703.257	1.886.027.260	90%	3.389.851.629	943.013.630
35	2,476	2,239	90%	6.942.325.995	1.936.993.627	90%	3.471.162.997	968.496.814
36	2,543	2,292	90%	7.108.849.516	1.989.337.266	90%	3.554.424.758	994.668.633
37	2,611	2,347	90%	7.279.367.387	2.043.095.393	90%	3.639.683.694	1.021.547.697
38	2,682	2,404	90%	7.453.975.421	2.098.306.234	90%	3.726.987.710	1.049.153.117
39	2,755	2,461	90%	7.632.771.725	2.155.009.044	90%	3.816.385.863	1.077.504.522
40	2,829	2,520	90%	7.815.856.764	2.213.244.143	90%	3.907.928.382	1.106.622.071
41	2,905	2,581	90%	8.003.333.409	2.273.052.936	90%	4.001.666.705	1.136.526.468
42	2,984	2,643	90%	7.512.364.751	2.139.938.121	90%	3.756.182.376	1.069.969.060
	Tổng cộng			206.737.112.464	56.232.339.928		101.660.275.291	27.679.804.101

Năm dự án	Tỷ lệ chiết khấu	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục)	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Tổng Doanh thu cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) và chỗ để xe ô tô	Hiện giá trị doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) và chỗ để xe ô tô (đồng)
1	0,900	1,000	1,000	0	0
2	0,811	1,027	1,024	0	0
3	0,730	1,055	1,049	2.264.847.964	1.653.692.621
4	0,657	1,083	1,074	3.712.905.987	2.441.190.096
5	0,592	1,113	1,099	4.160.902.612	2.463.469.043
6	0,533	1,143	1,126	4.628.702.330	2.467.690.687
7	0,480	1,173	1,153	5.117.010.163	2.456.516.361
8	0,432	1,205	1,180	5.626.553.923	2.432.303.576
9	0,389	1,238	1,209	6.158.084.912	2.397.137.123
10	0,351	1,271	1,238	6.712.378.641	2.352.857.164
11	0,316	1,306	1,267	7.290.235.566	2.301.084.619
12	0,284	1,341	1,298	7.610.607.503	2.163.128.227
13	0,256	1,377	1,329	7.797.938.800	1.995.789.225
14	0,230	1,414	1,361	7.989.892.670	1.841.398.174
15	0,208	1,453	1,394	8.186.583.485	1.698.953.019
16	0,187	1,492	1,427	8.388.128.451	1.567.529.268
17	0,168	1,532	1,461	8.594.647.682	1.446.273.991
18	0,152	1,573	1,496	8.806.264.276	1.334.400.278
19	0,136	1,616	1,532	9.023.104.382	1.231.182.127
20	0,123	1,660	1,569	9.245.297.282	1.135.949.731
21	0,111	1,705	1,607	9.472.975.467	1.048.085.124
22	0,100	1,751	1,645	9.706.274.715	967.018.171
23	0,090	1,798	1,685	9.945.334.176	892.222.863

Năm dự án	Tỷ lệ chiết khấu	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục)	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Tổng Doanh thu cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) và chỗ để xe ô tô	Hiện giá trị doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) và chỗ để xe ô tô (đồng)
24	0,081	1,846	1,725	10.190.296.454	823.213.905
25	0,073	1,896	1,766	10.441.307.692	759.543.558
26	0,066	1,948	1,809	10.698.517.665	700.798.737
27	0,059	2,000	1,852	10.962.079.864	646.598.326
28	0,053	2,054	1,896	11.232.151.592	596.590.704
29	0,048	2,110	1,942	11.508.894.060	550.451.462
30	0,043	2,167	1,989	11.792.472.482	507.881.297
31	0,039	2,225	2,036	12.083.056.175	468.604.069
32	0,035	2,286	2,085	12.380.818.663	432.365.004
33	0,031	2,347	2,135	12.685.937.779	398.929.048
34	0,028	2,411	2,186	12.998.595.775	368.079.333
35	0,025	2,476	2,239	13.318.979.433	339.615.775
36	0,023	2,543	2,292	13.647.280.172	313.353.771
37	0,021	2,611	2,347	13.983.694.171	289.123.004
38	0,019	2,682	2,404	14.328.422.481	266.766.334
39	0,017	2,755	2,461	14.681.671.154	246.138.781
40	0,015	2,829	2,520	15.043.651.359	227.106.584
41	0,014	2,905	2,581	15.414.579.517	209.546.330
42	0,012	2,984	2,643	14.478.454.308	177.232.143
				392.309.531.783	46.609.809.651

* Ghi chú: Năm thứ 42 tính cho thời hạn 11 tháng.

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

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

Tính toán theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 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 2017:

+ Tại Bảng 51. Suất vốn đầu tư xây dựng Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là 8.140 triệu đồng/ha (sau thuế GTGT)

=> 740.000 đồng/m² (trước thuế GTGT).

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

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018, được tính toán tại mặt bằng quý IV năm 2017, thời điểm thẩm định giá là tháng 3/2018, 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 I năm 2018 so với quý IV năm 2017 để điều chỉnh trượt giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

Stt	Hạng mục	CSG XDCT quý I.2018 so với năm gốc 2016 (%)	CSG XDCT quý IV.2017 so với năm gốc 2016 (%)	CSG XDCT QI.2018 so với QIV.2017
1	Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	104,95	104,95	1,000
2	Công trình mạng cấp nước	112,21	111,64	1,005
3	Công trình mạng thoát nước	104,47	104,07	1,004
	Chỉ số giá			1,003

*** Ghi chú:**

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

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư (QĐ 1291/2018)	Chỉ số giá XD quý I/2018 so với quý IV/2017	Thành tiền (đồng)
1	Nhà hợp cộng đồng (A2)	158	740.000	1,003	117.268.783
2	Đất ở kết hợp SXKD (B2-9)	270	740.000	1,003	200.396.021
3	Đất ở chia lô (B2)	17.022	740.000	1,003	12.633.855.811
4	Đất ở biệt thự (B3)	12.908	740.000	1,003	9.580.414.217
5	Đất chung cư cao cấp kết hợp TTTM và KS (B4)	7.800	740.000	1,003	5.789.218.383
6	Đất cây xanh, bãi đỗ xe (X)	4.121	740.000	1,003	3.058.637.046
7	Đất giao thông - mương kỹ thuật	9.419	740.000	1,003	6.990.852.302
	Tổng	51.698			38.370.642.562

- Hiện giá chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 3 năm.

Năm	Tỷ lệ đầu tư	Chi phí đầu tư hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (đồng)
1	100%/3	12.790.214.187	0,900	11.517.274.795
2	100%/3	12.790.214.187	0,811	10.371.024.031
2	100%/3	12.790.214.187	0,730	9.338.853.276
Tổng				31.227.152.101

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

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

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư trước thuế GTGT (Đồng/m ²)	K _{đc1}	K _{đc2}	Chỉ số giá XD Quý 1/2018 so với Quý 4/2017	Thành tiền trước thuế GTGT (đồng)
	Chi phí đầu tư xây dựng công trình						
1	Tòa nhà B4-1 (33 tầng nổi, 3 tầng hầm) - MĐXD 72,85%						643.255.758.584
a	Tầng hầm	10.290,0					
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	7.496,3	13.300.000	1,040	1,000	1,014	105.134.492.972
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	2.793,7	13.300.000	1,040	0,975	1,014	38.205.983.870
b	Tầng nổi	42.737,8	11.536.364			1,014	499.915.281.742
2	Tòa nhà B4-2 (28 tầng nổi, 3 tầng hầm) - MĐXD 75%						401.237.750.283
a	Tầng hầm	6.759,0					
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	5.069,3	13.300.000	1,025	1,000	1,014	70.070.389.183
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	1.689,8	13.300.000	1,025	0,977	1,014	22.811.804.479
b	Tầng nổi	28.838,4	10.545.455			1,014	308.355.556.621
3	Tòa nhà B4-3 (30 tầng nổi, 3 tầng hầm) - MĐXD 75%						377.017.451.109
a	Tầng hầm	6.351,0					
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	4.763,3	13.300.000	1,025	1,000	1,014	65.840.663.072
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	1.587,8	13.300.000	1,025	0,977	1,014	21.434.793.645
b	Tầng nổi	27.097,6	10.545.455			1,014	289.741.994.393
	Tổng cộng						1.421.510.959.976

Trong đó:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư: Theo Bảng 1, Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng.

+ Chung cư có tầng nổi từ $25 < \text{số tầng} \leq 30$: $11.600.000/1,1 = 10.545.455$ đồng/m² (trước thuế GTGT).

+ Chung cư có tầng nổi từ $30 < \text{số tầng} \leq 35$: $12.690.000/1,1 = 11.536.364$ đồng/m² (trước thuế GTGT).

+ Chung cư có 3 tầng hầm sử dụng làm bãi đỗ xe: $14.630.000/1,1 = 13.300.000$ đồng/m² (trước thuế GTGT)

+ Chi phí xây dựng trên một đơn vị diện tích ở bảng trên được áp dụng đối với trường hợp công trình có số tầng nổi ≤ 10 tầng, trường hợp đối với công trình có số tầng nổi > 10 tầng thì chi phí xây dựng tầng hầm trên một đơn vị diện tích nói trên được nhân với hệ số K_{dc1} như sau: số tầng từ > 10 tầng đến ≤ 20 tầng thì hệ số $K_{dc1}=1,01$; số tầng từ > 20 tầng đến ≤ 30 tầng thì hệ số $K_{dc1}=1,025$; số tầng từ > 30 tầng đến ≤ 40 tầng thì hệ số $K_{dc1}=1,04$; số tầng từ > 40 tầng đến ≤ 50 tầng thì hệ số $K_{dc1}=1,05$.

- Chi phí xây dựng trên một đơn vị diện tích ở bảng trên được áp dụng đối với trường hợp chỉ giới xây dựng phần tầng hầm tương đương chỉ giới xây dựng phần nổi. Trường hợp chỉ giới xây dựng phần hầm lớn hơn phần nổi thì phần xây dựng tầng hầm mở rộng sử dụng hệ số điều chỉnh như sau:

Tỷ lệ giữa diện tích mặt bằng đất xây dựng tầng hầm và diện tích mặt bằng đất xây dựng phần nổi ($N_{mbxd \text{ hầm}}/N_{mbxd \text{ nổi}}$)	Hệ số điều chỉnh (K_{dc2})
Từ > 1 đến ≤ 2	0,99 - 0,95
Từ > 2 đến $\leq 3,5$	0,95 - 0,90

Áp dụng công thức nội suy quy định tại Mục 1.3-Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/9/2009 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình, Tư vấn xác định K_{dc2} như sau:

$$K_{dc2} = N_b - \frac{N_b - N_a}{G_a - G_b} \times (G_t - G_b)$$

Trong đó:

- G_t : Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi ($N_{xd \text{ hầm}}/N_{xd \text{ nổi}}$)
- G_a, G_b : Cận trên và cận dưới 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 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018, $G_a = 2$ và $G_b = 1$.
- N_a : Hệ số điều chỉnh tương ứng với G_a , $N_a = 0,95$.
- N_b : Hệ số điều chỉnh tương ứng với G_b , $N_b = 0,99$

STT	Tòa nhà	$N_{mbxd \text{ hầm}}/N_{mbxd \text{ nổi}}$	Hệ số điều chỉnh (K_{dc2})
1	B4-1	$=3430/2.498,8=1,373$	$= 0,99 - \{[(0,99-0,95)/(2-1)]*(1,373-1)\} = 0,975$
2	B4-2	$=2.253/1.689,8=1,333$	$= 0,99 - \{[(0,99-0,95)/(2-1)]*(1,333-1)\} = 0,977$

STT	Tòa nhà	$N_{\text{mbxd}} \text{ hầm}/N_{\text{mbxd}} \text{ nổi}$	Hệ số điều chỉnh ($K_{\text{đc2}}$)
3	B4-2	$=1.587,8/2.117=1,333$	$= 0,99 - \{[(0,99-0,95)/(2-1)]*(1,333-1)\} = 0,977$

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

Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng nhà chung cư là 03 năm. Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

Năm	Tỷ lệ đầu tư hàng năm	Chi phí đầu tư hàng năm (Đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (Đồng)
1	100%/3	473.836.986.659	0,900	426.678.607.823
2	100%/3	473.836.986.659	0,811	384.213.642.032
3	100%/3	473.836.986.659	0,730	345.974.979.801
Tổng cộng		1.421.510.959.976		1.156.867.229.656

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

Stt	Hạng mục	Dòng tiền	Đơn vị
I	Doanh thu phát triển	3.020.022.951.839	đồng
1	Đất ở phân lô	1.012.593.677.958	đồng
2	Đất ở chung cư	2.007.429.273.881	đồng
2a	Doanh thu bán căn hộ	1.960.819.464.230	đồng
2b	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng (giáo dục) và bãi để xe	46.609.809.651	đồng
II	Chi phí phát triển	15%*X+1.406.398.931.077	đồng
1	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng	31.227.152.101	đồng
2	Chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư	1.156.867.229.656	đồng
3	Chi phí quản lý, vận hành	4.660.980.965	đồng
4	Chi phí quảng cáo, bán hàng	30.200.229.518	đồng
5	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15%*(X+1.222.955.592.241)	đồng
III	Giá trị đất (X)	1.403.151.322.000	đồng
IV	Diện tích đất	38.000,00	m ²
V	Giá đất	36.925.035	đồng/m ²

7. Kết quả ước tính giá đất theo Quyết định số của UBND thành phố Đà Nẵng (quy hoạch sau điều chỉnh)

7.1. Xác định một số thông số sử dụng trong tính toán (quy hoạch sau điều chỉnh)

Stt	Nội dung	Số liệu			Đơn vị tính
		B4-1	B4-2	B4-3	
I	Thông số về khả năng sử dụng đất				
1	Diện tích đất	3.326,00	2.146,00	2.117,00	m ²
2	Mật độ xây dựng	0,73	0,75	0,75	
3	Hệ số sử dụng đất	12,53	12,80	12,80	Lần
4	Tầng cao công trình	33,00	28,00	30,00	Tầng
4.1	Tầng hầm	3,00	3,00	3,00	Tầng
4.2	Khối đế	2,00	2,00	2,00	
4.3	Khối tháp	31,00	26,00	28,00	
5	Chiều cao xây dựng tối đa	129,00	109,00	117,00	m
6	Diện tích xây dựng	2.437,63	1.609,50	1.587,75	m ²
7	Diện tích sàn xây dựng				m ²
7.1	Tầng hầm	9.978,00	6.438,00	6.351,00	m ²
7.2	Tầng nổi	41.674,78	27.468,80	27.097,60	m ²
a	Khối đế	4.875,25	3.219,00	3.175,50	m ²
	<i>Nhà trẻ</i>	<i>280,48</i>		<i>109,92</i>	<i>m²</i>
	<i>Căn hộ</i>	<i>4.594,77</i>	<i>3.219,00</i>	<i>3.065,58</i>	<i>m²</i>
b	Khối tháp	36.799,53	24.249,80	23.922,10	m ²
II	Các thông số tính toán về doanh thu				
	Hệ số sàn thương phẩm	0,75	0,75	0,75	
1	Diện tích chỗ để xe tầng hầm (sau khi trừ đi phần kỹ thuật)	6.973,90	4.879,40	4.813,46	
2	Diện tích sàn thương phẩm khối đế	3.656,44	2.414,25	2.381,63	m ²
2.1	<i>Nhà trẻ</i>	<i>280,48</i>	<i>0,00</i>	<i>109,92</i>	<i>m²</i>
2.2	<i>Căn hộ</i>	<i>3.375,96</i>	<i>2.414,25</i>	<i>2.271,70</i>	<i>m²</i>
3	Diện tích sàn thương phẩm khối tháp	27.599,65	18.187,35	17.941,58	m ²
4	Giá cho thuê sàn giáo dục	275.937		254.374	Đồng/m ² /tháng
5	Giá bán căn hộ				
	<i>Các căn hộ thuộc khối đế</i>	<i>35.983.198</i>	<i>36.749.862</i>	<i>36.749.862</i>	<i>Đồng/m²</i>
	<i>Các căn hộ thuộc khối tháp</i>	<i>33.012.109</i>	<i>33.715.469</i>	<i>33.715.469</i>	<i>Đồng/m²</i>
6	Diện tích 1 chỗ để xe				m ²

Stt	Nội dung	Số liệu			Đơn vị tính
		B4-1	B4-2	B4-3	
	Ô tô	25,00	25,00	25,00	m ²
	Xe máy	3,00	3,00	3,00	m ²
7	Số chỗ để xe trong tầng hầm				Chỗ
	Ô tô	139,00	98,00	96,00	Chỗ
	Xe máy	1.162,00	813,00	802,00	Chỗ
8	Giá cho thuê chỗ để xe tầng hầm				
	Ô tô	1.309.091	1.309.091	1.309.091	Đồng/chỗ/tháng
9	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng, chỗ để xe năm đầu tiên đưa vào sử dụng	0,50	0,50	0,50	
10	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng, chỗ để xe tối đa	0,90	0,90	0,90	
III	Các thông số tính toán về chi phí				
1	Chi phí quản lý vận hành hàng năm (mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe)	10%	10%	10%	/Doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng (mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe)	1%	1%	1%	/Doanh thu ròng từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng (căn hộ)	1%	1%	1%	/Doanh thu
4	Lợi nhuận nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn chủ sở hữu và chi phí vốn vay)	15%	15%	15%	/chi phí đầu tư xây dựng
IV	Các chỉ số khác				
1	Tỷ suất chiết khấu	11,05%	11,05%	11,05%	/Năm
2	Tỷ lệ tăng giá cho thuê sàn nhà trệt (mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe)	2,70%	2,70%	2,70%	/Năm
3	Tỷ lệ tăng giá bán căn hộ chung cư	1,78%	1,78%	1,78%	/Năm
4	Tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe	2,40%	2,40%	2,40%	/Năm



7.2 Ước tính doanh thu phát triển của khu đất

7.2.1. Ước tính doanh thu phát triển đất ở phân lô (B2, B3)

a. Bảng tổng hợp doanh thu đất ở phân lô

Stt	Loại	Diện tích (m ²)	Doanh thu (đồng)
1	Đất ở kết hợp SXKD (B2-9)	270,00	14.034.278.176
2	Đất ở chia lô (B2)	17.022,00	753.868.079.957
2	Đất ở biệt thự (B3)	12.714,00	501.295.542.398
Tổng		30.006,00	1.269.197.900.531

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

Năm	Hệ số tăng giá bán	Tỷ lệ bán	Doanh thu hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (đồng)
1	1,000	100%/3	423.065.966.844	0,900	380.960.547.261
2	1,018	100%/3	430.588.895.748	0,811	349.145.660.875
3	1,037	100%/3	438.245.596.839	0,730	319.987.708.396
Tổng		100%	1.291.900.459.431		1.050.093.916.532

Chi tiết như sau:



Loại	Lô	Diện tích	MT1	MT2	MT3	Ngã	Giá đất	Hệ số đặc biệt	Thành tiền
B3		12.714,00							501.295.542.398
B3-10	12	3.251,00	7,5	7,5		4	37.303.567	1,2	16.518.019.555
	1	369,00	7,5				37.303.567	1	93.258.917.991
	2-11	2.500,00	10,5	7,5		4	46.833.755	1,2	21.468.593.435
	12	382,00							-
B3-12	12	3.067,00	7,5	7,5		4	37.303.567	1,2	12.086.355.772
	1	270,00	7,5				37.303.567	1	23.389.336.632
	2-4	627,00	7,5	7,5		3	37.303.567	1,1	11.161.227.305
	5	272,00	7,5				37.303.567	1	60.543.689.560
	6-11	1.623,00	7,5	7,5			37.303.567	1,05	10.771.405.028
	12	275,00	7,5						-
B3-13	19	5.117,00	10,5	7,5		4	46.833.755	1,2	15.932.843.557
	1	283,50	7,5				37.303.567	1	15.891.319.626
	2-3	426,00	7,5	7,5		3	37.303.567	1,1	11.325.363.001
	4	276,00	7,5				37.303.567	1	144.728.514.830
	5	3.879,75	7,5	7,5		4	37.303.567	1,2	11.269.407.650
	19	251,75	7,5						-
B3-14	6	1.279,00	7,5	7,5		3mt	37.303.567	1,3	11.856.938.833
	1	244,50	7,5				37.303.567	1	15.630.194.655
	2-3	419,00	7,5	7,5		4	37.303.567	1,2	9.780.995.319
	4	218,50	7,5			3	37.303.567	1,1	9.601.938.196
	5	234,00	7,5	7,5			37.303.567	1	6.080.481.453
	6	163,00	7,5				37.303.567		1.255.163.622.355
TỔNG CỘNG									

59
IG
PH
H
TÀI
L
- TP

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

a. Doanh thu từ bán căn hộ chung cư:

Năm dự án	Tỷ lệ chiết khấu	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ	Doanh thu bán căn hộ (Đồng)	Hiện giá trị bán căn hộ (Đồng)
1	0,900	1	100%/3	11,11%	269.212.457.410	242.419.228.068
2	0,811	1,018	100%/3	33,73%	817.211.605.734	662.641.068.954
3	0,730	1,036	100%/3	56,95%	1.379.827.476.824	1.007.489.488.716
Tổng cộng					2.466.251.539.968	1.912.549.785.739

b. Doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe ô tô:

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục)	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4		
			Tỷ lệ cho thuê tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô, (đồng)	Doanh thu từ cho thuê tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô, (đồng)	Doanh thu từ cho thuê tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe
1	1,000	1,000	0%				936.110.225	228.259.950
2	1,027	1,024	0%				1.054.420.867	257.871.074
3	1,055	1,049	50%	1.828.364.024			1.177.868.671	288.915.882
4	1,083	1,074	55%	2.059.442.496	444.507.904		1.306.632.014	321.450.236
5	1,113	1,099	60%	2.300.554.619	502.171.890		1.440.894.872	355.531.970
6	1,143	1,126	65%	2.552.048.788	562.627.799		1.580.846.990	391.220.955
7	1,173	1,153	70%	2.814.284.337	625.984.412		1.726.684.053	428.579.169
8	1,205	1,180	75%	3.087.631.868	692.354.355		1.878.607.858	467.670.767
9	1,238	1,209	80%	3.372.473.580	761.854.221		2.036.826.496	508.562.149
10	1,271	1,238	85%	3.669.203.613	834.604.704		2.085.683.251	522.305.092
11	1,306	1,267	90%	3.978.228.404	910.730.735		2.135.711.919	536.419.413
12	1,341	1,298	90%	4.073.652.993	990.361.624		2.186.940.609	550.915.147

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục)	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4		
			Tỷ lệ cho thuê tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô, (đồng)	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) (đồng)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục), chỗ để xe	Doanh thu từ cho thuê chỗ để xe ô tô, (đồng)	Doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) (đồng)
13	1,377	1,329	90%	4.171.366.503	1.044.610.185	90%	2.239.398.107	565.802.600
14	1,414	1,361	90%	4.271.423.838	1.072.838.826	90%	2.293.113.887	581.092.360
15	1,453	1,394	90%	4.373.881.218	1.101.830.293	90%	2.348.118.132	596.795.297
16	1,492	1,427	90%	4.478.796.214	1.131.605.201	90%	2.404.441.747	612.922.576
17	1,532	1,461	90%	4.586.227.775	1.162.184.720	90%	2.462.116.381	629.485.665
18	1,573	1,496	90%	4.696.236.264	1.193.590.593	90%	2.521.174.438	646.496.340
19	1,616	1,532	90%	4.808.883.495	1.225.845.152	90%	2.581.649.104	663.966.698
20	1,660	1,569	90%	4.924.232.762	1.258.971.330	90%	2.643.574.358	681.909.159
21	1,705	1,607	90%	5.042.348.877	1.292.992.681	90%	2.706.984.995	700.336.481
22	1,751	1,645	90%	5.163.298.209	1.327.933.395	90%	2.771.916.643	719.261.768
23	1,798	1,685	90%	5.287.148.716	1.363.818.317	90%	2.838.405.788	738.698.475
24	1,846	1,725	90%	5.413.969.989	1.400.672.963	90%	2.906.489.789	758.660.423
25	1,896	1,766	90%	5.543.833.287	1.438.523.536	90%	2.976.206.900	779.161.805
26	1,948	1,809	90%	5.676.811.576	1.477.396.950	90%	3.047.596.295	800.217.199
27	2,000	1,852	90%	5.812.979.577	1.517.320.846	90%	3.120.698.086	821.841.576
28	2,054	1,896	90%	5.952.413.800	1.558.323.610	90%	3.195.553.348	844.050.311
29	2,110	1,942	90%	6.095.192.590	1.600.434.398	90%	3.272.204.142	866.859.195
30	2,167	1,989	90%	6.241.396.172	1.643.683.151	90%	3.350.693.535	890.284.448
31	2,225	2,036	90%	6.391.106.697	1.688.100.621	90%	3.431.065.630	914.342.724
32	2,286	2,085	90%	6.544.408.284	1.733.718.391	90%	3.513.365.587	939.051.130
33	2,347	2,135	90%	6.701.387.070	1.780.568.895	90%	3.597.639.649	964.427.234

Năm dự án	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3		Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4				
	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáio dục)	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáio dục), chỗ để xe	Doanh thu từ thuế mặt bằng tầng 2 (giáio dục)	Tỷ lệ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáio dục), chỗ để xe	Doanh thu từ thuế mặt bằng tầng 2 (giáio dục)	
34	2,411	2,186	90%	6.862.131.260	90%	3.683.935.167	990.489.080
35	2,476	2,239	90%	7.026.731.174	90%	3.772.300.631	1.017.255.200
36	2,543	2,292	90%	7.195.279.297	90%	3.862.785.691	1.044.744.623
37	2,611	2,347	90%	7.367.870.334	90%	3.955.441.189	1.072.976.897
38	2,682	2,404	90%	7.544.601.262	90%	4.050.319.187	1.101.972.096
39	2,755	2,461	90%	7.725.571.381	90%	3.801.850.246	1.037.438.266
40	2,829	2,520	90%	7.910.882.378	90%	936.110.225	228.259.950
41	2,905	2,581	90%	8.100.638.375	90%	1.054.420.867	257.871.074
42	2,984	2,643	90%	7.603.700.493	90%	1.177.868.671	288.915.882
	Tổng cộng			209.250.633.588		102.896.266.480	26.838.241.430

Năm dự án	Tỷ lệ chiết khấu	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục)	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Tổng Doanh thu cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) và chỗ để xe ô tô	Hiện giá trị doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) và chỗ để xe ô tô (đồng)
1	0,900	1,000	1,000	0	0
2	0,811	1,027	1,024	0	0
3	0,730	1,055	1,049	2.272.871.927	1.659.551.367
4	0,657	1,083	1,074	3.725.984.562	2.449.789.098
5	0,592	1,113	1,099	4.175.474.359	2.472.096.269
6	0,533	1,143	1,126	4.644.817.754	2.476.282.270
7	0,480	1,173	1,153	5.134.720.943	2.465.018.751
8	0,432	1,205	1,180	5.645.912.931	2.440.672.284
9	0,389	1,238	1,209	6.179.146.229	2.405.335.591
10	0,351	1,271	1,238	6.735.197.570	2.360.855.771
11	0,316	1,306	1,267	7.314.868.652	2.308.859.789
12	0,284	1,341	1,298	7.636.165.937	2.170.392.584
13	0,256	1,377	1,329	7.823.965.031	2.002.450.328
14	0,230	1,414	1,361	8.016.393.995	1.847.505.827
15	0,208	1,453	1,394	8.213.567.267	1.704.552.934
16	0,187	1,492	1,427	8.415.602.122	1.572.663.403
17	0,168	1,532	1,461	8.622.618.742	1.450.980.852
18	0,152	1,573	1,496	8.834.740.286	1.338.715.206
19	0,136	1,616	1,532	9.052.092.970	1.235.137.554
20	0,123	1,660	1,569	9.274.806.137	1.139.575.420
21	0,111	1,705	1,607	9.503.012.336	1.051.408.387
22	0,100	1,751	1,645	9.736.847.406	970.064.071
23	0,090	1,798	1,685	9.976.450.550	895.014.398
24	0,081	1,846	1,725	10.221.964.427	825.772.174

Năm dự án	Tỷ lệ chiết khấu	Hệ số tăng giá cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục)	Hệ số tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô	Tổng Doanh thu cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) và chỗ để xe ô tô	Hiện giá trị doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) và chỗ để xe ô tô (đồng)
25	0,073	1,896	1,766	10.473.535.233	761.887.922
26	0,066	1,948	1,809	10.731.312.790	702.946.958
27	0,059	2,000	1,852	10.995.450.635	648.566.701
28	0,053	2,054	1,896	11.266.106.115	598.394.183
29	0,048	2,110	1,942	11.543.440.482	552.103.760
30	0,043	2,167	1,989	11.827.618.985	509.394.996
31	0,039	2,225	2,036	12.118.810.977	469.990.708
32	0,035	2,286	2,085	12.417.190.012	433.635.170
33	0,031	2,347	2,135	12.722.933.948	400.092.450
34	0,028	2,411	2,186	13.036.225.061	369.144.876
35	0,025	2,476	2,239	13.357.250.150	340.591.626
36	0,023	2,543	2,292	13.686.200.648	314.247.420
37	0,021	2,611	2,347	14.023.272.743	289.941.319
38	0,019	2,682	2,404	14.368.667.491	267.515.615
39	0,017	2,755	2,461	14.722.590.942	246.824.803
40	0,015	2,829	2,520	15.085.254.259	227.734.642
41	0,014	2,905	2,581	15.456.873.849	210.121.281
42	0,012	2,984	2,643	14.517.865.536	177.714.579
				393.507.821.992	46.763.543.341

* Ghi chú: Năm thứ 42 tính cho thời hạn 11 tháng.

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

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

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Chỉ số giá XD quý 1/2018 so với quý 4/2017	Thành tiền (đồng)
1	Đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu đất	51.699,00	740.000	1,003	38.371.384.770
	Tổng cộng				38.371.384.770

- Hiện giá chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật: Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 3 năm.

0Năm	Tỷ lệ đầu tư	Chi phí đầu tư hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị chi phí đầu tư HTKT (đồng)
1	100%/3	12.790.461.590	0,900	11.517.497.575
2	100%/3	12.790.461.590	0,811	10.371.224.639
2	100%/3	12.790.461.590	0,730	9.339.033.918
	Tổng cộng	38.371.384.770		31.227.756.132

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

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

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư trước thuế GTGT (ĐỒNG/m ²)	K _{đc1}	K _{đc2}	Chỉ số giá XD Quý 1/2018 so với Quý 4/2017	Thành tiền trước thuế GTGT (đồng)
	Chi phí đầu tư xây dựng công trình						
1	Tòa nhà B4-1 (33 tầng nổi, 3 tầng hầm) - MĐXD 72,85%						626.502.808.340
a	Tầng hầm	9.978,0					
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	7.312,9	13.300.000	1,040	1,000	1,014	102.562.480.309
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	2.665,1	13.300.000	1,040	0,975	1,014	36.459.470.682
b	Tầng nổi	41.674,8	11.536.364			1,014	487.480.857.350
2	Tòa nhà B4-2 (28 tầng nổi, 3 tầng hầm) - MĐXD 75%						382.182.073.727
a	Tầng hầm	6.438,0					
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	4.828,5	13.300.000	1,025	1,000	1,014	66.742.589.963
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	1.609,5	13.300.000	1,025	0,977	1,014	21.728.420.955

59614
IG TY
PHẦN
NH GIÁ
TÀI CHÍ
NĂNG
TP.Đ

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư trước thuế GTGT (Đồng/m ²)	K _{đc1}	K _{đc2}	Chỉ số giá XD Quý 1/2018 so với Quý 4/2017	Thành tiền trước thuế GTGT (đồng)
b	Tầng nổi	27.468,8	10.545.455			1,014	293.711.062.809
3	Tòa nhà B4-3 (30 tầng nổi, 3 tầng hầm) - MĐXD 75%						377.017.451.109
a	Tầng hầm	6.351,0					
	<i>Trong phạm vi tầng nổi</i>	4.763,3	13.300.000	1,025	1,000	1,014	65.840.663.072
	<i>Ngoài phạm vi tầng nổi</i>	1.587,8	13.300.000	1,025	0,977	1,014	21.434.793.645
b	Tầng nổi	27.097,6	10.545.455			1,014	289.741.994.393
	Tổng cộng						1.385.702.333.177

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

Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng nhà chung cư là 03 năm. Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

Năm	Tỷ lệ đầu tư hàng năm	Chi phí đầu tư hàng năm (Đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Hiện giá trị (Đồng)
1	100%/3	461.900.777.726	0,900	415.930.343.855
2	100%/3	461.900.777.726	0,811	374.535.093.426
3	100%/3	461.900.777.726	0,730	337.259.683.696
Tổng cộng		1.385.702.333.177		1.127.725.120.977

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

Stt	Hạng mục	Dòng tiền	Đvt
I	Doanh thu phát triển	3.009.407.262.786	đồng
1	Đất ở phân lô	1.050.093.916.532	đồng
2	Đất ở chung cư	1.959.313.346.254	đồng
2a	<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>1.912.549.802.913</i>	<i>đồng</i>
2b	<i>Doanh thu từ cho thuê mặt bằng tầng 2 (giáo dục) và bãi để xe</i>	<i>46.763.543.341</i>	<i>đồng</i>
II	Chi phí phát triển	15%*X+1.372.781.799.681	đồng
1	Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng	31.227.756.132	đồng
2	Chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư	1.127.725.120.977	đồng
3	Chi phí quản lý, vận hành	4.676.354.334	đồng
4	Chi phí quảng cáo, bán hàng	30.094.072.628	đồng
5	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15%*(X+1.193.723.304.071)	đồng
III	Giá trị đất (X)	1.423.152.577.000	đồng
IV	Diện tích đất	37.595,00	m ²
V	Giá đất	37.854.836	đồng/m ²

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

Stt	Nội dung	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
1	Đất ở liền kề	11.040.000	16.818.000	9.650.000
	Nguồn	Lô đất liền kề Block B1-113 Hòa Xuân Mở rộng (7,5m). Diện tích 100m ² (5x20). Giá bán 12 triệu/m ² (chiết khấu 8%) (thời điểm tháng 9/2016). Liên hệ: Chị Vân 0901266199	Lô đất mặt tiền đường quy hoạch 7,5m thuộc B2-44 Dự án KĐT ven sông Hòa Quý - Đồng Nò. Diện tích 110m ² (5x22), hướng Đông Nam. Giá bán 16.818.000 đồng/m ² (thời điểm tháng 3/2018). Liên hệ: Chị Xuân 0905694684	Lô đất liền kề Block B1-11 Đảo Vip (7,5m), Hòa Xuân. Diện tích 100m ² (5x20). Giá bán 965 triệu (thời điểm tháng 11/2016). Liên hệ: Chị Diễm 0905969499
2	Đất ở biệt thự	10.120.000	15.300.000	8.740.000
	Nguồn	Lô đất biệt thự Block B2-35 Hòa Xuân Mở rộng (7,5m). Diện tích 300m ² (12x25). Giá bán 11 triệu/m ² (chiết khấu 8%), (thời điểm tháng 7/2016). Liên hệ: Anh Thịnh 0919001468	Lô 4 Khu B3-24 mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Dự án KĐT ven sông Hòa Quý - Đồng Nò. Diện tích 260m ² . Giá bán 15,3 triệu đồng/m ² (thời điểm tháng 3/2018). Liên hệ: Chị Trang 0975959432	Lô đất biệt thự Block B2-3 Đảo Vip (7,5m), Hòa Xuân. Diện tích 250m ² (10x25). Giá bán 9,5 triệu/m ² (chiết khấu 8%), (thời điểm tháng 9/2016). Liên hệ: Anh Thiên 0983500499
Tỷ lệ giữa đất ở liền kề và đất ở biệt thự: (1) / (2)		109%	110%	110%
Tỷ lệ bình quân			110%	

C.P * S.T.