



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Khách hàng: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng

Khu đất cần định giá:

- Dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á.

Tại thời điểm: Ngày 10/5/2013.

Được định giá bởi:

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Số: 13/2013/ĐGD - TDK/CT

Hà Nội, ngày 13 tháng 5 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 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ 5 thông qua ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 13/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 02/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K về việc Tư vấn xác định giá đất đối với dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á.

1. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á để làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Thời điểm định giá đất:

- Ngày 10/5/2013.

3. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 7743/QĐ- UBND ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới sử dụng đất dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí;
- Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park);
- Quyết định số 2206/QĐ- UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park);
- Sơ đồ vị trí thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park), địa điểm: phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng kèm theo Quyết định số 2206/QĐ- UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 8126/QĐ-UB ngày 22/12/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Nhà biểu diễn Đa năng thành phố Đà Nẵng;
 - Thuyết minh điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình nhà biểu diễn đa năng thành phố Đà Nẵng do Viện quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập ngày 08/02/2007;
 - Giấy chứng nhận đầu tư số 321021000078 ngày 12/6/2013 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Công viên Châu Á;
 - Báo cáo dự án đầu tư dự án hợp phần: Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm) ngày 23/4/2013 do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương lập được cung cấp bởi Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng;
 - Biên bản bàn giao mốc ranh giới sử dụng đất công trình: Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park) ngày 23/4/2013;
 - Biên bản bàn giao mặt bằng công trình: Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park) ngày 10/5/2013;
 - Báo cáo số 159/BC-SNNMT ngày 21/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á
 - Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025;
 - Báo cáo số 192/BC-SNNMT ngày 05/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
 - Thông báo số 214/TB-VP ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 19 tháng 3 năm 2026;
 - Văn bản số 146/HĐTĐGD ngày 13/6/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 22/2026;
 - Văn bản số 5757/SNNMT-KTĐ ngày 13/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thiện phương án giá đất đối với dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
 - Các tài liệu khác do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp.
- 4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:**
- ❖ **Vị trí và ranh giới**
 - Địa chỉ khu đất: Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
 - Các hướng tiếp giáp của khu đất:
 - + Phía Bắc giáp: Khu dịch vụ nhà hàng Nam cầu Trần Thị Lý;
 - + Phía Đông giáp: Sông Hàn;
 - + Phía Nam giáp: Trục đường dẫn vào nhà biểu diễn đa năng, thư viện thành phố dự kiến, sân

tập golf;

- + Phía Tây giáp: Khu vui chơi kết hợp văn hóa thiếu nhi thành phố dự kiến, khu Đài tưởng niệm, khu dịch vụ nhà hàng, bãi đậu xe.

❖ **Quy mô**

- Tổng diện tích quy hoạch: 846.632 m²

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình	35.298	4,17	16
	<i>Khách sạn</i>	<i>18.967</i>		<i>06</i>
	<i>Nhà hàng</i>	<i>5.595</i>		<i>03</i>
	<i>Nhà ga xe điện</i>	<i>400</i>		<i>02</i>
	<i>Nhà điều hành + kỹ thuật</i>	<i>3.642</i>		<i>01</i>
	<i>Cổng chào, khu nhà đón tiếp</i>	<i>2.694</i>		<i>03</i>
	<i>Khu vui chơi trong nhà</i>	<i>4.000</i>		<i>01</i>
2	Đất công viên (cây xanh + khu vui chơi giải trí)	309.488	36,56	
3	Đất bãi xe	53.894	6,37	03
4	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01
5	Mặt nước	250.890	29,63	
6	Đất giao thông, quảng trường	149.155	17,61	
	Tổng diện tích	846.632	100,00	

❖ **Mục đích sử dụng đất**

- Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.

❖ **Thời hạn sử dụng đất**

Theo khoản 2 Mục IV Báo cáo số 159/BC-SNNMT báo cáo liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á được UBND thành phố thống nhất tại Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025:

“Ngày 07/8/2019, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 3470/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thời hạn thuê đất nêu tại Điều 1 Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 của UBND thành phố từ 70 (bảy mươi) năm thành 50 (năm mươi) năm kể từ ngày 29/3/2013.

Đối với Quyết định này, UBND thành phố điều chỉnh lại thời hạn thuê đất của dự án thành 50 năm theo đúng quy định nên việc tính toán nghĩa vụ tài chính giao đất, cho thuê đất với thời hạn 50 năm cho toàn bộ quá trình thuê đất của dự án

5. Phương pháp định giá đất:

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

6. Kết quả định giá đất:

Qua khảo sát thực tế, nghiên cứu thị trường cùng với các phương pháp định giá được áp dụng

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K thông báo kết quả định giá tại thời điểm ngày 10/5/2013 tới Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng như sau:

- Giá trị của khu đất cần định giá: 1.405.078.841.347 đồng

- Diện tích: 534.993,0 m²

- Giá đất của khu đất cần định giá: 2.626.350 đồng/m²

(Bằng chữ: Hai triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm năm mươi đồng trên một mét vuông).

(Chi tiết tại Báo cáo thuyết minh phương án xây dựng giá đất kèm theo)

Định giá viên



Phạm Chu Hồng Ngọc

Số chứng chỉ định giá đất: 197/QĐ-ĐTBDCEB

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ
ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K



Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Tiến Thành

Số thẻ thẩm định viên về giá: XVI 25TS.2842

Chứng thư định giá đất này được soạn thảo bởi chuyên viên thẩm định: Phạm Chu Hồng Ngọc

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Khách hàng: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Tài sản định giá:

- Khu đất thực hiện dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á.

MỤC LỤC

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:	6
2. Mục đích định giá đất:	6
3. Thời điểm định giá đất:	6
4. Căn cứ định giá đất:	6
5. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất:	10
6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất cần định giá:	17
7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:	18
8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất:	19
9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng:	20

Hà Nội, ngày 13 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 13/2013/ĐGD – TDK/CT ngày 13/5/2026)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

- Khu đất thực hiện dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á.

2. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á để làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Thời điểm định giá đất:

- Ngày 10/5/2013.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

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

- Luật Đất đai số 13/2003/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26/11/2003;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 29/11/2013;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp bất thường lần thứ 5 thông qua ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 29/6/2024;
- Pháp lệnh giá số 40/2002/PL-UBTVQH ngày 26/04/2002 của UBTV Quốc hội;
- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất;
- Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất;

- Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 188/2004/NĐ-CP;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- 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 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 về việc 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 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;
- 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;
- Thông tư số 145/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Nghị định 188/2004/NĐ-CP và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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 đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 về việc 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 thực hiện một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 04/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đính chính Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

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

- Luật Giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19/6/2023;

- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, Phạm vi công việc thẩm định giá, Cơ sở giá trị thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu nhập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 061/TĐG cấp lần đầu ngày 14/9/2015 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K do Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính cấp;
- Thông báo số 608/TB-BTC ngày 25/9/2015 của Bộ Tài chính thông báo danh sách các doanh nghiệp được cấp Giấy Chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

4.1.3. Các văn bản địa phương:

- Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 07/2010/QĐ-UBND ngày 08/3/2010 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định mức thu, quản lý và sử dụng phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

4.1.4. Các văn bản pháp lý khác:

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 13/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 02/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K về việc Tư vấn xác định giá đất đối với dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á;
- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng tài sản và thu thập thông tin của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K;
- Căn cứ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K;
- Căn cứ quy trình định giá của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K.

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Quyết định số 7743/QĐ- UBND ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới sử dụng đất dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí;
- Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park);
- Quyết định số 2206/QĐ- UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park);
- Sơ đồ vị trí thu hồi đất, cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê mặt nước và nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park), địa điểm: phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng kèm theo Quyết định số 2206/QĐ- UBND ngày 29/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 8126/QĐ-UB ngày 22/12/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Nhà biểu diễn Đa năng thành phố Đà Nẵng;
- Thuyết minh điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình nhà biểu diễn đa năng thành phố Đà Nẵng do Viện quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập ngày 08/02/2007;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 321021000078 ngày 12/6/2013 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty TNHH Công viên Châu Á;
- Báo cáo dự án đầu tư dự án hợp phần: Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm) ngày 23/4/2013 do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương lập được cung cấp bởi Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng;
- Biên bản bàn giao mốc ranh giới sử dụng đất công trình: Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park) ngày 23/4/2013;
- Biên bản bàn giao mặt bằng công trình: Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Asia Park) ngày 10/5/2013;
- Báo cáo số 159/BC-SNNMT ngày 21/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á
- Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025;
- Báo cáo số 192/BC-SNNMT ngày 05/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Thông báo số 214/TB-VP ngày 23/3/2026 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 19 tháng 3 năm 2026;

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Văn bản số 146/HĐTĐGD ngày 13/6/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 22/2026;
- Văn bản số 5757/SNNMT-KTĐ ngày 13/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thiện phương án giá đất đối với dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Các tài liệu khác do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp.

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

❖ Vị trí và ranh giới

- Địa chỉ khu đất: Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
- Các hướng tiếp giáp của khu đất:
 - + Phía Bắc giáp: Khu dịch vụ nhà hàng Nam cầu Trần Thị Lý;
 - + Phía Đông giáp: Sông Hàn;
 - + Phía Nam giáp: Trục đường dẫn vào nhà biểu diễn đa năng, thư viện thành phố dự kiến, sân tập golf;
 - + Phía Tây giáp: Khu vui chơi kết hợp cung văn hóa thiếu nhi thành phố dự kiến, khu Đài tưởng niệm, khu dịch vụ nhà hàng, bãi đậu xe.

❖ Quy mô

- Tổng diện tích quy hoạch: 846.632 m²

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình	35.298	4,17	16
	<i>Khách sạn</i>	<i>18.967</i>		<i>06</i>
	<i>Nhà hàng</i>	<i>5.595</i>		<i>03</i>
	<i>Nhà ga xe điện</i>	<i>400</i>		<i>02</i>
	<i>Nhà điều hành + kỹ thuật</i>	<i>3.642</i>		<i>01</i>
	<i>Cổng chào, khu nhà đón tiếp</i>	<i>2.694</i>		<i>03</i>
	<i>Khu vui chơi trong nhà</i>	<i>4.000</i>		<i>01</i>
2	Đất công viên (cây xanh + khu vui chơi giải trí)	309.488	36,56	
3	Đất bãi xe	53.894	6,37	03
4	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01
5	Mặt nước	250.890	29,63	
6	Đất giao thông, quảng trường	149.155	17,61	
	Tổng diện tích	846.632	100,00	

❖ Mục đích sử dụng đất

- Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh.

❖ Thời hạn sử dụng đất

Theo khoản 2 Mục IV Báo cáo số 159/BC-SNNMT báo cáo liên quan đến phương án xử lý

nghĩa vụ tài chính tại dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á được UBND thành phố thống nhất tại Thông báo số 250/TB-VP ngày 09/5/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận của UBND thành phố tại phiên họp ngày 08 tháng 5 năm 2025:

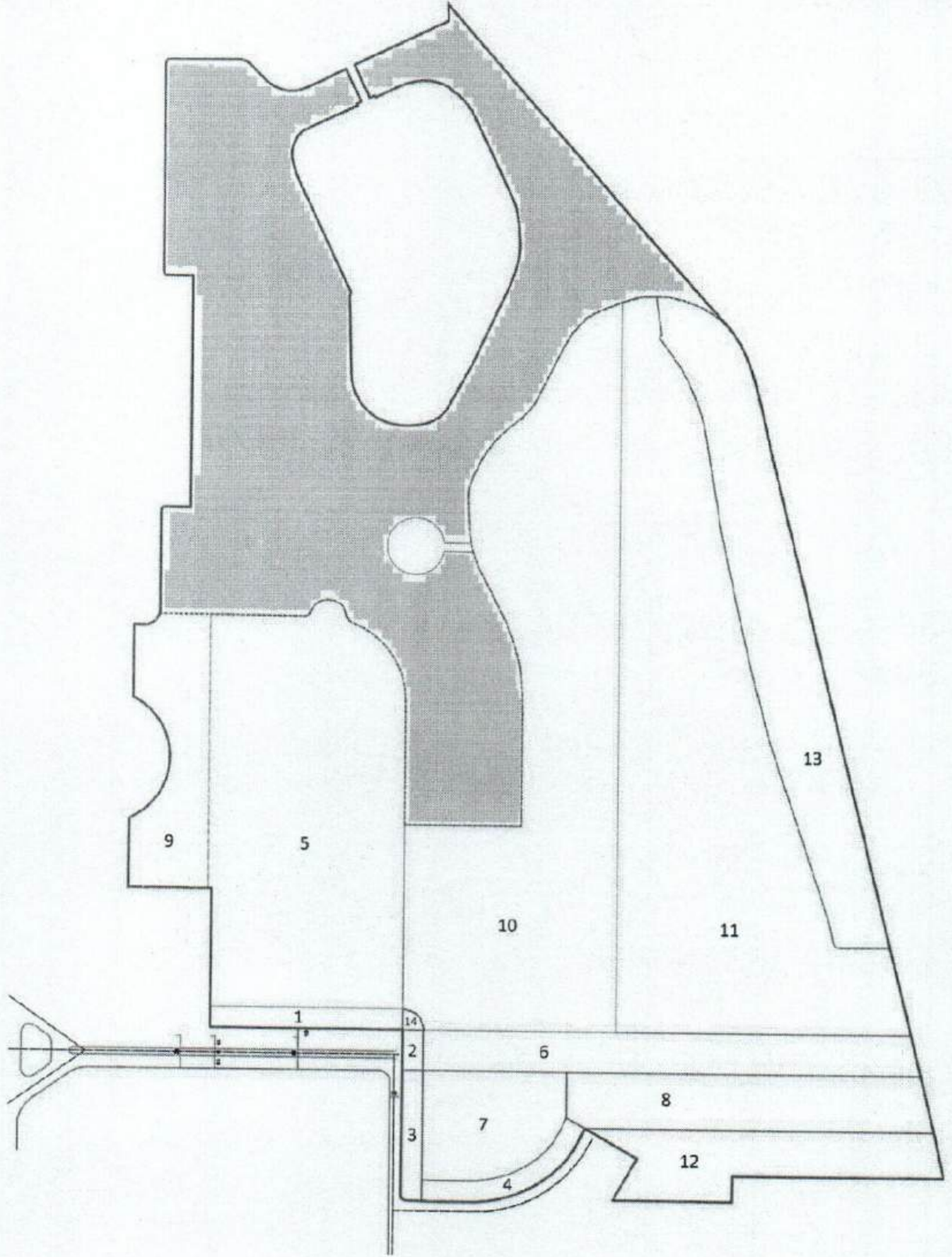
“Ngày 07/8/2019, UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 3470/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thời hạn thuê đất nêu tại Điều 1 Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 của UBND thành phố từ 70 (bảy mươi) năm thành 50 (năm mươi) năm kể từ ngày 29/3/2013.

Đối với Quyết định này, UBND thành phố điều chỉnh lại thời hạn thuê đất của dự án thành 50 năm theo đúng quy định nên việc tính toán nghĩa vụ tài chính giao đất, cho thuê đất với thời hạn 50 năm cho toàn bộ quá trình thuê đất của dự án”.

5.1. Giá đất tại bảng giá đất:

- Căn cứ theo Khoản 3, Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:
“3. Giá đất trong bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.”
- Căn cứ theo Khoản 3, Điều 5 Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012, cụ thể như sau:
“1. Giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị và nông thôn có thời hạn sử dụng 70 năm thì được xác định bằng 70% giá đất ở cùng vị trí. Trường hợp, có thời hạn sử dụng đất dưới 70 năm, thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm.”
- “3. Ngoài giá đất chuẩn quy định tại khoản 1 Điều này, khi xác định giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị và nông thôn còn phải áp dụng thêm các hệ số khác như quy định đối với đất ở (nếu có):
a) Đối với đất đô thị, áp dụng các hệ số: đường phố, thấp hơn mặt đường, khoảng cách, hạ tầng, phân vệt chiều sâu, che khuất, giáp ranh, đặc biệt.”
- Căn cứ theo Khoản 6 và Khoản 8, Điều 2 Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012, cụ thể như sau:
“6. Hệ số phân vệt theo chiều sâu và che khuất của thửa đất: Chi áp dụng đối với các thửa đất thuộc vị trí 1 và vị trí 2.
a) Đối với phần diện tích đất trong phạm vi chiều sâu dưới 25m: Giá đất tính theo giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.
Đối với phần diện tích đất trong phạm vi chiều sâu từ 25m trở lên: giá đất tính bằng 0,7 giá đất quy định tại các bảng phụ lục đính kèm.
b) Đối với một thửa đất có phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác thì phần đất bị che khuất tính bằng 0,6 giá đất quy định.”
- “8. Hệ số đối với thửa đất đặc biệt:
a) Ngoài hệ số giá đất giáp ranh quy định tại khoản 7 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 1,3;
- Vị trí đất nằm ở góc ngã tư đường phố được nhân thêm hệ số 1,5;
- Vị trí đất có 3 mặt tiền đường phố trở lên được nhân thêm hệ số 1,6;
- Vị trí đất có 2 mặt tiền (mặt trước và mặt sau) được nhân thêm hệ số 1,2;

- 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 1,2;
 - Vị trí đất có mặt tiền đường phố và đường kiệt bên hông (với bề rộng đường từ 3m trở lên) được nhân thêm hệ số 1,1.
- Các thửa đất có diện tích lớn thì tùy theo vị trí, diện tích có thể áp dụng các hệ số trên hoặc hệ số thấp hơn để tính toán xác định giá đất sao cho phù hợp với giá đất thị trường từng thời điểm. 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.
- b) Trường hợp thửa đất có nhiều mặt tiền hướng ra nhiều đường phố nhưng không xác định được mặt tiền chính theo hướng đường phố nào thì lấy theo đường phố có giá đất cao nhất; đồng thời được nhân với hệ số quy định tại điểm a khoản này.
 - c) Trường hợp khi phân vết để tính hệ số khoảng cách, giá đất giáp ranh, mà dẫn đến một thửa đất có vết phân khoảng cách, vết giáp ranh tạo ra hai hay nhiều hệ số giá đất thì toàn bộ thửa đất đó được tính theo giá đất có hệ số cao nhất.”
- Căn cứ theo Phụ lục 3 kèm theo Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 20/12/2012, đơn vị tư vấn xác định khu đất nằm tiếp giáp đường chưa đặt tên tại thuộc khu dân cư các phường Hoà Cường Bắc, Hoà Cường Nam, quận Hải Châu. Giá đất ở đường là 10,5m x 2 lần là: 7.200.000 đồng/m²; đường 10,5m là 4.800.000 đồng/m².
 - Sơ đồ khu đất:



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Giá đất ở (đồng/m ²)	Tỷ lệ đất SXKD/đất ở	Hệ số chiều sâu	Hệ số che khuất	Hệ số đặc biệt	Giá đất SXKD sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Giá trị khu đất (đồng)	Ký hiệu trên sơ đồ
1	Đường 10,5mx2, phường Hoà Cường Bắc, Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng									
	Phần diện tích đất nằm trong phạm vi chiều sâu dưới 25m	7.313	7.200.000	70%	1,0	1,0	1,0	5.040.000	36.857.520.000	1, 2, 14
	Phần diện tích đất nằm trong phạm vi chiều sâu từ 25m trở lên	421.068	7.200.000	70%	0,7	1,0	1,0	3.528.000	1.485.527.904.000	5, 6, 10, 11
	Phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác	25.806	7.200.000	70%	1,0	0,6	1,0	3.024.000	78.037.344.000	9
2	Đường 10,5m, phường Hoà Cường Bắc, Hoà Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng									
	Phần diện tích đất nằm trong phạm vi chiều sâu dưới 25m	9.240	4.800.000	70%	1,0	1,0	1,0	3.360.000	31.046.400.000	3, 4
	Phần diện tích đất nằm trong phạm vi chiều sâu từ 25m trở lên	47.199	4.800.000	70%	0,7	1,0	1,0	2.352.000	111.012.048.000	7, 8

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Nội dung	Diện tích (m2)	Giá đất ở (đồng/m2)	Tỷ lệ đất SXKD/đất ở	Hệ số chiều sâu	Hệ số che khuất	Hệ số đặc biệt	Giá đất SXKD sau điều chỉnh (đồng/m2)	Giá trị khu đất (đồng)	Ký hiệu trên sơ đồ
	Phần diện tích đất bị che khuất mặt tiền bởi phần đất của chủ sử dụng khác	24.367	4.800.000	70%	1,0	0,6	1,0	2.016.000	49.123.872.000	12
	Tổng cộng	534.993							1.791.605.088.000	

- Giá đất của khu đất cần định giá với thời hạn 70 năm là: $1.791.605.088.000 \text{ đồng} / 534.993 \text{ m}^2 = 3.348.838 \text{ đồng/m}^2$.

- Giá đất của khu đất cần định giá với thời hạn 50 năm là: $3.348.838 \text{ đồng/m}^2 * (1 - 1,2\% * 20 \text{ năm}) = 2.545.117 \text{ đồng/m}^2$.

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

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Tiếp giáp đường nào, khoảng cách đến các địa điểm như trung tâm hành chính, bệnh viện, trường học, chợ, ...;
- 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.

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

1. Các yếu tố ảnh hưởng về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

Thông tin về thu nhập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để so sánh.

Thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

2. Các yếu tố ảnh hưởng về chi phí của thửa đất, khu đất cần định giá

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất là các khoản chi phí vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất.

3. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại Nhà nước của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

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

1. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của

pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất.

2. Các thông tin để xác định tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

Giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

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.

3. Các thông tin để xác định tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Các chi phí đầu tư xây dựng

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án.

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành.

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

4. Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

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

Qua khảo sát thực tế tại khu vực khu đất cần định giá và các khu vực lân cận, đơn vị tư vấn đã thu thập và đánh giá kết quả thu thập thông tin như sau:

7.1. Các thông tin theo phương pháp so sánh:

Không thu thập được các thông tin để xác định giá đất theo phương pháp so sánh.

7.2. Các thông tin theo phương pháp thu nhập:

Không thu thập được các thông tin để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.

7.3. Các thông tin theo phương pháp thặng dư:

Thu thập được các thông tin để xác định doanh thu phát triển của dự án Công viên Châu Á tại thời điểm tháng 5/2013.

Thu thập được các thông tin về chi phí đầu tư xây dựng, chi phí quản lý, chi phí kinh doanh, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.

Thu thập được thông tin về Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá (Quý II/2012 – Quý I/2013).

7.4. Các thông tin theo phương pháp hệ số điều chỉnh:

Không thu thập được các thông tin để xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh.

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

8.1. Phương pháp định giá đất:

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;

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;

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;

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.

8.2. Lựa chọn phương pháp định giá đất:

Theo quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 257 Luật Đất đai năm 2024 về giải quyết tài chính về đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành:

“b) Đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai số 13/2003/QH11 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền bàn giao đất trên thực tế từ ngày 01 tháng 01 năm 2005 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được xác định tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;”

Theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 63 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về việc áp dụng phương pháp định giá đất đối với trường hợp quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 257 Luật Đất đai năm 2024:

“1. Trường hợp được Nhà nước giao đất

...

b) Thời điểm bàn giao đất trên thực tế từ ngày 27 tháng 02 năm 2006 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì giá đất để tính tiền sử dụng đất được tính bằng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm bàn giao đất trên thực tế;”

Tuy nhiên, khảo sát thông tin đầu vào để định giá đất từ tháng 5/2011 đến tháng 5/2013 của đường 10,5m x 2 làn là tuyến đường có tài sản cần định giá thì không có giao dịch chuyển nhượng.

Ngày 10/11/2025, UBND thành phố Đà Nẵng có Văn bản số 3691/UBND-SNNMT gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc vướng mắc liên quan áp dụng văn bản quy phạm pháp luật đối với điều khoản chuyển tiếp khi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Ngày 04/02/2026, Bộ Nông nghiệp và Môi trường có Văn bản số 1209/BNNMT-QLĐĐ về việc hướng dẫn áp dụng văn bản quy phạm pháp luật đối với điều khoản chuyển tiếp khi giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Qua đó, trường hợp đơn vị tư vấn xác định giá đất đã rà soát và khẳng định không có các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 71/2024/NĐ-CP để làm thông tin đầu vào xác định hệ số điều chỉnh giá đất đối với dự án Công viên văn hoá và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) thì áp dụng quy định tại khoản 3 Điều 63 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP), theo đó đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể theo các phương pháp xác định giá đất khác quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Từ các ý kiến nêu trên và kết quả thu thập thông tin đầu vào để định giá đất, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp thặng dư để định giá đất.

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

Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thu nhập của thửa đất, khu đất cần định giá

Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định 71; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;

c) Việc ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để xác định tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được thực hiện bằng phương pháp so sánh như đối với thửa đất, khu đất cần định giá đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt;

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;

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất

chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định 71 bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);
- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Chi phí thiết bị;
- Chi phí quản lý dự án;
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;
- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

Trường hợp xác định giá đất đối với dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư thì ngoài chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt còn bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng;

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;

c) 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 % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai;

đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng:

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

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

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

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

5. Ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

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

- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);

- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

6. Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá

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

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

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

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

9.1. Kết quả xác định giá đất:

Qua khảo sát thực tế, nghiên cứu thị trường cùng với các phương pháp định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K thông báo kết quả định giá tại thời điểm ngày 10/5/2013 tới Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Giá trị của khu đất cần định giá: 1.405.078.841.347 đồng

- Diện tích: 534.993,0 m²

- Giá đất của khu đất cần định giá: 2.626.350 đồng/m²

(Bằng chữ: Hai triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm năm mươi đồng trên một mét vuông).

Định giá viên



Phạm Chu Hồng Ngọc

Số chứng chỉ định giá đất: 197/QĐ-ĐTBDCEB

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ
ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG - T.D.K



Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Tiến Thành

Số thẻ thẩm định viên về giá: XVI 25TS.2842

**PHỤ LỤC I: MỘT SỐ NỘI DUNG KHÁC CỦA
BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

1. Những lưu ý về kết quả định giá.

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho mục đích duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Mục 2 của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (Bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị;
- Các thông số tính toán tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này căn cứ vào quy hoạch theo Quyết định số 1708/QDD-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các số liệu trong quy hoạch cung cấp cho Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K. Trong trường hợp có sự thay đổi về quy hoạch của dự án thì giá trị khu đất sẽ thay đổi và cần phải được xác định lại sao cho phù hợp với lợi ích kinh tế mà khu đất tạo ra.

2. Tài liệu kèm theo:

- 02 phụ lục và 08 chi tiết;
- Một số hình ảnh về khu đất cần định giá;
- Các phiếu thu thập thông tin về thửa đất;
- Hồ sơ pháp lý của khu đất cần định giá;
- Hồ sơ pháp lý của các tài sản so sánh.

3. Nội dung khác:

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này được phát hành thành 04 (Bốn) bản chính kèm theo Chứng thư định giá đất số 13/2013/ĐGD – TDK/CT ngày 13/5/2026.

PHỤ LỤC II: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỦA KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

* Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:

“6. Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá

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

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

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

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

* Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá

$$V_1 = 3.089.816.369.255 \text{ đồng} - (1.473.975.701.706 \text{ đồng} + (V_1 * 15\%))$$

$$V_1 = 1.405.078.841.347 \text{ đồng}$$

* Giá đất của khu đất cần định giá = 1.405.078.841.347 đồng / 534.993,0 m² = 2.626.350 đồng/m²

CHI TIẾT 2.1: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA VÀ VUI CHƠI GIẢI TRÍ PHÍA ĐÔNG NAM ĐÀI TƯỜNG NIỆM (ASIA PARK)

- Đơn vị tư vấn xác định thời hạn của dự án là 50 năm kể từ ngày 29/3/2013.
- Căn cứ theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng và Báo cáo dự án đầu tư dự án hợp phần: Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tường niệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tường niệm) ngày 23/4/2013 do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương lập được cung cấp bởi Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

* **Tổng diện tích quy hoạch: 846.632 m²**

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình	35.298	4,17	16
	<i>Khách sạn</i>	18.967		06
	<i>Nhà hàng</i>	5.595		03
	<i>Nhà ga xe điện</i>	400		02
	<i>Nhà điều hành + kỹ thuật</i>	3.642		01
	<i>Công chào, khu nhà đón tiếp</i>	2.694		03
	<i>Khu vui chơi trong nhà</i>	4.000		01
2	Đất công viên (cây xanh + khu vui chơi giải trí)	309.488	36,56	
3	Đất bãi xe	53.894	6,37	03
4	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01
5	Mặt nước	250.890	29,63	
6	Đất giao thông, quảng trường	149.155	17,61	
	Tổng diện tích	846.632	100,00	

CHI TIẾT 2.2: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ THÔNG SỐ CHUNG KHI XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP THẠNG DƯ

1. Tỷ lệ chiết khấu

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

STT	Các ngân hàng	Lãi suất				Bình quân quý
		Quý II/2012	Quý III/2012	Quý IV/2012	Quý I/2013	
1	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	15,50%	15,50%	14,00%	14,00%	14,75%
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	14,20%	13,20%	13,20%	12,20%	13,20%
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	18,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,88%
4	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh thành phố Đà Nẵng	18,00%	15,80%	15,10%	14,60%	15,88%
5	Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Dầu khí Toàn cầu - Chi nhánh Đà Nẵng	22,20%	14,90%	15,00%	15,00%	16,78%
6	Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Xây dựng Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	3,87%	3,65%	8%	9%	6,13%
	Bình quân					13,77%

- Căn cứ theo Văn bản yêu cầu số 3506/STNMT-KTD ngày 23/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Văn bản số 52/2024/PKHĐN-CNĐN ngày 29/8/2024 của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại dương - Chi nhánh Đà Nẵng về việc hỗ trợ, cung cấp lãi suất phục vụ công tác xác định giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại dương - Chi nhánh Đà Nẵng không cung cấp lãi suất tại thời điểm Quý II/2012 – Quý I/2013. Do đó, đơn vị tư vấn không có đủ thông tin về lãi suất của Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại dương - Chi nhánh Đà Nẵng để tính toán.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

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

- Căn cứ theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“2. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.”

3. Tốc độ tăng giá

3.1. Đối với loại hình trong giữ xe

- Căn cứ theo Văn bản số 294/TKT-TH ngày 16/4/2026 của Thống kê thành phố Đà Nẵng, Nhóm “dịch vụ trong giữ xe” danh mục rõ hàng hóa - dịch vụ tiêu dùng để tính chỉ số giá tiêu dùng (CPI) chung, (có mã số 0716302) và thuộc nhóm “DỊCH VỤ KHÁC ĐỐI VỚI PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI CÁ NHÂN”. Tuy nhiên, trước năm 2022, cuộc điều tra CPI hàng tháng tại Đà Nẵng không đưa dịch vụ này vào mẫu điều tra nên kết quả chi tiết của rõ hàng hóa - dịch vụ không có chỉ số giá của dịch vụ này, vì vậy có thể sử dụng chỉ số giá của nhóm “DỊCH VỤ KHÁC ĐỐI VỚI PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI CÁ NHÂN” để đại diện cho dịch vụ này. Ngoài ra, dữ liệu về kết quả điều tra CPI được Cục Thống kê (trước đây là Tổng cục Thống kê) chuẩn hóa kể từ năm 2019, theo đó giai đoạn trước năm 2019, kết quả điều tra CPI chỉ công bố 11 nhóm hàng hóa chính, không có dữ liệu chi tiết, vì vậy Thống kê thành phố Đà Nẵng không có cơ sở để cung cấp số liệu CPI nhóm “dịch vụ trong giữ xe” giai đoạn 2010-2016. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất căn cứ theo Chỉ số giá tiêu dùng cả nước mục “Hàng hóa và dịch vụ khác” khu vực thành thị do Cục Thống kê niêm giám năm 2010, 2011 và 2012. Cụ thể như sau:

Chỉ số giá tiêu dùng	2010	2011	2012
Hàng hóa và dịch vụ khác	112,65%	112,96%	110,37%
Bình quân	111,99%		

Vậy, tốc độ tăng giá được xác định bằng 11,99%.

3.2. Đối với loại hình cho thuê văn phòng

- Căn cứ theo Khoản 4, Điều 158, Luật đất đai 2024, quy định: “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” và căn cứ theo Khoản 2, Điều 19, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định: “Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định này được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước”.

- Tại thời điểm định giá đất tháng 5/2013, đơn vị tư vấn không thu thập được giá cho thuê mặt bằng.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Căn cứ theo thông tin cung cấp của Thuế thành phố Đà Nẵng theo Văn bản số 1312/DAN-CNTK ngày 18/3/2026 về việc cung cấp thông tin cho về giá cho thuê mặt bằng, giá cho thuê sản thương mại, trong đó, có nguồn cho thuê mặt bằng trước thời điểm tháng 5/2013, tuy nhiên, qua kiểm tra, rà soát, các thông tin được cung cấp chủ yếu là các thông tin cho thuê nhà ở riêng lẻ giữa cá nhân và cá nhân, cá nhân và tổ chức, một số thông tin quá thời gian 24 tháng trước thời điểm định giá đất. Do đó, đơn vị tư vấn đánh giá các thông tin này không đảm bảo, không phù hợp để lựa chọn làm tài sản so sánh.

- Đơn vị tư vấn thu thập được 1 số thông tin cho thuê văn phòng như sau:

STT	Hợp đồng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê (đồng/m ²)
1	Hợp đồng cho thuê văn phòng số 03/2014/HĐTVP ngày 01/01/2014 giữa Công ty TNHH Wan Hai Việt Nam và Trung tâm Phát triển hạ tầng CNTT Đà Nẵng	01 năm từ ngày 01/01/2014 đến 31/12/2014 (*)	267.072 đồng/m ² /tháng chưa bao gồm phí dịch vụ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng
2	Hợp đồng cho thuê văn phòng số 1205/HĐTVP-ACBR.12 ngày 20/02/2012 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc ACB và Công ty TNHH Schneider Electric Việt Nam và Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 04/9/2013	Theo Hợp đồng: Từ ngày 20/02/2012 đến 31/10/2013 và theo Phụ lục hợp đồng: 24 tháng từ ngày 01/11/2013 đến 01/11/2015	294.000 đồng/m ² /tháng đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng
3	Hợp đồng thuê văn phòng ngày 15/11/2013 giữa Bưu điện thành phố Đà Nẵng và Chi nhánh Công ty TNHH Mỹ phẩm LG-VINA	05 năm từ ngày 01/02/2014 đến 31/01/2019 (*)	231.880 đồng/m ² /tháng chưa bao gồm phí dịch vụ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.

- Trong số các Hợp đồng cho thuê văn phòng đơn vị tư vấn thu thập được, thông tin số 01 và thông tin số 03 nằm ngoài khoảng thời gian theo quy định nêu trên (trước 24 tháng tính từ thời điểm định giá). Theo đó, thông tin 02 TSSS nêu trên là chưa phù hợp theo quy định tại ND số 71/2024/ND-CP. Tuy nhiên, do thời điểm định giá đất diễn ra trong quá khứ, nguồn thông tin về giá cho thuê mặt bằng hạn hẹp, do đó đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng các nguồn thông tin này để làm cơ sở xác định giá đất. Các thông tin về giá cho thuê mặt bằng này phát sinh sau thời điểm xác định giá đất, tuy nhiên đơn vị tư vấn không điều chỉnh yếu tố trượt giá theo về điểm xác định giá đất vì giá cho thuê này được thu thập tại thời điểm năm 2014 (Trong thời gian dự án vẫn đang xây dựng), sau thời điểm định giá đất từ 7-8 tháng và bảng giá đất từ thời điểm tháng 5/2013 đến tháng 02/2014 không có sự thay đổi nên đơn vị tư vấn đánh giá trong khoảng thời gian này không xảy ra biến động về giá cho thuê mặt bằng.

- Từ các lý do nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất đề xuất sử dụng các nguồn thông tin này để làm cơ sở xác định giá đất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng. Do đó, đơn vị tư vấn xác định tốc độ tăng giá cho thuê mặt bằng qua các hợp đồng thu thập được, cụ thể như sau:

STT	Hợp đồng cho thuê	Thời gian cho thuê	Mức tăng giá	Tốc độ tăng giá trung bình
1	Hợp đồng cho thuê văn phòng số 03/2014/HĐTVP ngày 01/01/2014 giữa Công ty TNHH Vạn Hai Việt Nam và Trung tâm Phát triển hạ tầng CNTT Đà Nẵng	01 năm từ ngày 01/01/2014 đến 31/12/2014 (*)	Không vượt quá 10%	10%/năm
2	Hợp đồng cho thuê văn phòng số 1205/HĐTVP-ACBR.12 ngày 20/02/2012 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc ACB và Công ty TNHH Schneider Electric Việt Nam và Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 04/9/2013	Theo Hợp đồng: Từ ngày 20/02/2012 đến 31/10/2013 và theo Phụ lục hợp đồng: 24 tháng từ ngày 01/11/2013 đến 01/11/2015	Theo hợp đồng: Không quá 20% cho thời gian 20 tháng	12%/năm
3	Hợp đồng thuê văn phòng ngày 15/11/2013 giữa Bưu điện thành phố Đà Nẵng và Chi nhánh Công ty TNHH Mỹ phẩm LG-VINA	05 năm từ ngày 01/02/2014 đến 31/01/2019 (*)	Không tăng/giảm quá 20% so với tiền thuê hàng tháng áp dụng cho năm cuối cùng	4%/năm
	Bình quân			8,67%/năm

Vậy, tốc độ tăng giá được xác định bằng 8,67%.

CHI TIẾT 2.3: XÁC ĐỊNH DOANH THU PHÁT TRIỂN

- Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, cụ thể như sau:

“Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng.”

1. Về các loại doanh thu theo quy hoạch:

- Theo quy hoạch tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng, dự án Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam dải Trường nhiệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam dải Trường nhiệm) có các khu công trình chức năng như: nhà hàng, khách sạn, khu vui chơi, ... Tuy nhiên, đơn vị tư vấn đề xuất tính doanh thu theo phương án cho thuê mặt bằng (không tính doanh thu, chi phí theo quy hoạch là khách sạn, nhà hàng...). Lý do như sau:

1. Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, quy định:

“2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;”

+ Thời điểm định giá đất là thời điểm tháng 5/2013, nguồn thông tin đơn vị tư vấn thu thập được hạn hẹp, cụ thể như sau:

- Đối với công trình khách sạn, đơn vị tư vấn thu thập được giá cho thuê phòng của một số khách sạn tương đồng với khách sạn của dự án, tuy nhiên khi xác định giá đất theo thông tin thu thập được thì kết quả giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá < 0.
- Đối với công trình nhà hàng, đơn vị tư vấn không thu thập được giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ lấp đầy, lượng khách, ...
- Đối với khu vui chơi, công viên, đơn vị tư vấn thu thập được thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, lượng khách. Tuy nhiên, số

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

liệu này được xác định dựa trên Báo cáo dự án đầu tư nên không có tính chính xác cao. Ngoài ra, theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty TNHH Công viên Châu á, kết quả hoạt động kinh doanh của dịch vụ vui chơi, công viên < 0.

- Đối với Nhà biểu diễn đa năng, đơn vị tư vấn không thu thập được giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, tỷ lệ lấp đầy, lượng khách, ...
- Kết quả khảo sát thông tin tại thời điểm định giá đất, đơn vị tư vấn không thu thập được giá chuyển nhượng của các khu đất tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn thu thập được giá thuê mặt bằng của 1 số tòa nhà trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.
- Ngoài ra, xét theo thứ tự ưu tiên lựa chọn thì xác định doanh thu theo giá cho thuê mặt bằng được ưu tiên trước giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

-> Từ các lý do nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất doanh thu phát triển dự án bao gồm:

- + Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng (Đối với phần diện tích xây dựng công trình và Nhà biểu diễn đa năng)
- + Doanh thu hoạt động trông giữ xe (Đối với phần diện tích làm bãi đỗ xe bao gồm cả bãi đỗ xe của Nhà biểu diễn đa năng)

2. Về thời điểm phát sinh doanh thu:

- Căn cứ theo Điều 3, Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025, quy định:

"1. Thời gian bán hàng: thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng

a) Thời gian bán hàng: thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án.

Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ hoặc chưa đầy đủ thông tin; trường hợp điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư kéo dài; giao đất nhiều lần thì Tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các quy định tại Phụ lục đính kèm để đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cụ thể."

- Dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm không có chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư (Chỉ có giấy phép đầu tư). Tuy nhiên, căn cứ theo Văn bản số 7617/UBND-QLĐT ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc mời gọi đầu tư dự án Khu Công viên Văn hóa và Vui chơi giải trí, thời gian đầu tư và hoàn thành đưa vào hoạt động là 18 tháng. Căn cứ theo Báo cáo dự án đầu tư dự án hợp phần: Khu vui chơi giải trí phía Đông Nam đài Tưởng niệm (Thuộc dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí tại phía Đông Nam đài Tưởng niệm) ngày 23/4/2013 do

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương lập, dự án bắt đầu phát sinh doanh thu từ năm thứ 3 của dự án. Ngoài ra, các công trình xây dựng tại dự án đều có tầng cao từ 1-3 tầng. Do đó, để phù hợp với tiến độ xây dựng các công trình, đơn vị tự vấn đề xuất thời gian hoàn thành xây dựng là 02 năm và thời điểm phát sinh doanh thu của dự án bắt đầu từ năm thứ 3.

3. Bảng tổng hợp doanh thu phát triển:

STT	Nội dung	Đơn vị	Giá trị (đồng)
1	Tổng doanh thu phát triển quy về thời điểm định giá đất	đồng	3.089.816.369.255
	Doanh thu bãi đỗ xe	đồng	250.932.034.249
	Doanh thu cho thuê mặt bằng	đồng	2.838.884.335.006

CHI TIẾT 2.3.1: XÁC ĐỊNH DOANH THU HOẠT ĐỘNG TRÔNG GIỮ XE

I. Các thông số để tính toán doanh thu

1. Số chỗ đỗ xe

- Căn cứ theo bản vẽ Tổng mặt bằng kèm theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013, dự án có 03 bãi đỗ xe, cụ thể như sau:
 - + Bãi đỗ mô tô:
 - Diện tích: 18.780 m².
 - Số lượng xe: 7.512 xe.
 - + Bãi đỗ xe ô tô:
 - Diện tích: 30.680 m².
 - Số lượng xe: 1.704 xe.
 - + Bãi đỗ xe taxi và xe bus:
 - Diện tích: 4.434 m².
 - Số lượng xe: 200 xe.

- Căn cứ theo Quyết định số 8126/QĐ-UBND ngày 22/12/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng, diện tích “Đất sân bãi, giao thông” của Nhà biểu diễn đa năng thành phố là 10.702,6 m². Đơn vị tư vấn đề xuất quy đổi phần diện tích này làm bãi đỗ xe.
- Căn cứ theo quy định tại Mục 4.3.3 Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng” do Bộ Xây dựng ban hành, diện tích tối thiểu cho một chỗ đỗ xe ô tô con: 25 m².
- > Quy đổi diện tích bãi đỗ xe mô tô và diện tích “Đất sân bãi, giao thông” của Nhà biểu diễn đa năng thành phố: (18.780 m² + 10.702,6 m²) / 25 m² = 1.179,30 ~ Tương đương 1.179 chỗ đỗ xe.
- Do đó, số chỗ đỗ xe được xác định là 1.704 + 200 + 1.179 = 3.083 chỗ.

2. Giá dịch vụ trông giữ xe ô tô

- Căn cứ theo Quyết định số 07/2010/QĐ-UBND ngày 08/3/2010 của UBND thành phố Đà Nẵng, giá trông giữ xe ô tô từ 15 chỗ trở xuống, xe tải dưới 3,5 tấn tại Khu vui chơi giải trí, bãi biển, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử, công trình văn hóa cụ thể như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Điểm giữ xe	Đơn vị tính	Ố tồ từ 16 chỗ trở xuống; ô tô tải từ 3,5 tấn trở xuống
4. Khu vui chơi giải trí, bãi biển, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử, công trình văn hóa		
- Gửi theo ngày	Đồng/lượt	10.000
- Gửi theo tháng	Đồng/tháng	300.000

- Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng giá gửi theo ngày là 10.000 đồng/lượt để tính toán. Giá trông giữ xe chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 10.000 / 1,1 = 9.091 đồng/lượt.

3. Tỷ lệ lấp đầy

- Căn cứ theo Điều 3 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“ Tỷ lệ lấp đầy

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

Đối với địa bàn quận Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh 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.”

II. Xác định doanh thu

Năm dự án	Số chỗ đỗ xe	Giá trông xe (đồng/lượt)	Số ngày kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
1	-	9.091	-	-	-	0,879	-
2	-	10.181	-	-	-	0,773	-
3	3.083	11.401	365	50%	6.414.778.376	0,679	4.356.357.187
4	3.083	12.768	365	55%	7.902.114.457	0,597	4.716.998.616
5	3.083	14.298	365	60%	9.653.856.764	0,525	5.065.285.070
6	3.083	16.012	365	65%	11.712.023.394	0,461	5.401.514.928
7	3.083	17.932	365	70%	14.124.906.727	0,405	5.725.980.259

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Số chỗ đỗ xe	Giá trông xe (đồng/tuốt)	Số ngày kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
8	3.083	20.081	365	75%	16.947.973.886	0,356	6.038.966.941
9	3.083	22.488	365	80%	20.244.892.913	0,313	6.340.754.785
10	3.083	25.184	365	85%	24.088.701.871	0,275	6.631.617.657
11	3.083	28.203	365	90%	28.563.140.393	0,242	6.911.823.592
12	3.083	31.584	365	90%	31.987.104.461	0,213	6.803.654.128
13	3.083	35.370	365	90%	35.821.511.141	0,187	6.697.177.507
14	3.083	39.610	365	90%	40.115.561.631	0,164	6.592.367.237
15	3.083	44.358	365	90%	44.924.355.051	0,144	6.489.197.238
16	3.083	49.675	365	90%	50.309.595.446	0,127	6.387.641.842
17	3.083	55.630	365	90%	56.340.383.543	0,112	6.287.675.778
18	3.083	62.299	365	90%	63.094.103.412	0,098	6.189.274.176
19	3.083	69.767	365	90%	70.657.415.429	0,086	6.092.412.550
20	3.083	78.130	365	90%	79.127.368.251	0,076	5.997.066.801
21	3.083	87.496	365	90%	88.612.644.097	0,067	5.903.213.205
22	3.083	97.984	365	90%	99.234.953.310	0,059	5.810.828.410
23	3.083	109.730	365	90%	111.130.596.076	0,051	5.719.889.429
24	3.083	122.884	365	90%	124.452.211.366	0,045	5.630.373.635
25	3.083	137.614	365	90%	139.370.735.521	0,040	5.542.258.756
26	3.083	154.110	365	90%	156.077.595.619	0,035	5.455.522.868
27	3.083	172.584	365	90%	174.787.165.780	0,031	5.370.144.390
28	3.083	193.272	365	90%	195.739.517.899	0,027	5.286.102.077
29	3.083	216.441	365	90%	219.203.502.136	0,024	5.203.375.019
30	3.083	242.386	365	90%	245.480.196.663	0,021	5.121.942.633

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Số chỗ đỗ xe	Giá trông xe (đồng/lượt)	Số ngày kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
31	3.083	271.442	365	90%	274.906.770.953	0,018	5.041.784.658
32	3.083	303.980	365	90%	307.860.812.168	0,016	4.962.881.147
33	3.083	340.420	365	90%	344.765.170.171	0,014	4.885.212.471
34	3.083	381.227	365	90%	386.093.383.325	0,012	4.808.759.302
35	3.083	426.926	365	90%	432.375.754.700	0,011	4.733.502.619
36	3.083	478.103	365	90%	484.206.156.663	0,010	4.659.423.697
37	3.083	535.415	365	90%	542.249.651.146	0,008	4.586.504.104
38	3.083	599.597	365	90%	607.251.023.395	0,007	4.514.725.697
39	3.083	671.473	365	90%	680.044.338.683	0,007	4.444.070.615
40	3.083	751.964	365	90%	761.563.644.618	0,006	4.374.521.280
41	3.083	842.105	365	90%	852.854.956.380	0,005	4.306.060.386
42	3.083	943.051	365	90%	955.089.678.665	0,004	4.238.670.900
43	3.083	1.056.098	365	90%	1.069.579.636.572	0,004	4.172.336.053
44	3.083	1.182.696	365	90%	1.197.793.908.283	0,003	4.107.039.341
45	3.083	1.324.470	365	90%	1.341.377.675.549	0,003	4.042.764.517
46	3.083	1.483.239	365	90%	1.502.173.333.843	0,003	3.979.495.589
47	3.083	1.661.040	365	90%	1.682.244.133.059	0,002	3.917.216.814
48	3.083	1.860.155	365	90%	1.883.900.652.111	0,002	3.855.912.697
49	3.083	2.083.138	365	90%	2.109.730.447.133	0,002	3.795.567.985
50	3.083	2.332.851	365	90%	2.362.631.253.709	0,002	3.736.167.662
	Tổng						250.932.034.249

CHI TIẾT 2.3.2: XÁC ĐỊNH DOANH THU CHO THUÊ MẶT BẰNG

I. Các thông số để tính toán doanh thu

1. Diện tích kinh doanh

- Căn cứ theo quy hoạch tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng, các công trình xây dựng được duyệt bao gồm:

STT	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất công trình	35.298	4,17	16
	<i>Khách sạn</i>	<i>18.967</i>		<i>06</i>
	<i>Nhà hàng</i>	<i>5.595</i>		<i>03</i>
	<i>Nhà ga xe điện</i>	<i>400</i>		<i>02</i>
	<i>Nhà điều hành + kỹ thuật</i>	<i>3.642</i>		<i>01</i>
	<i>Cổng chào, khu nhà đón tiếp</i>	<i>2.694</i>		<i>03</i>
	<i>Khu vui chơi trong nhà</i>	<i>4.000</i>		<i>01</i>
2	Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố (hiện trạng)	47.907	5,66	01

- Căn cứ theo Văn bản số 6158/SXD-QHKT&PTĐT ngày 20/4/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) theo QĐ 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013, Tổng diện tích đất xây dựng các công trình 35.298m², tầng cao xây dựng các công trình 03 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng các công trình 105.894m², mật độ xây dựng công trình khoảng 6,44%, hệ số sử dụng đất khoảng 0,19 lần. Căn cứ theo Báo cáo dự án đầu tư, công trình khách sạn có chiều cao là 05 tầng, tuy nhiên Báo cáo dự án đầu tư không thể hiện hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng. Do đó, đơn vị tư vấn không có đủ căn cứ để tính toán theo Báo cáo dự án đầu tư và đơn vị tư vấn đề xuất số liệu theo Văn bản số 6158/SXD-QHKT&PTĐT ngày 20/4/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng để tính toán.

- Căn cứ theo Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 13/2025/HĐTV-DGD/KHTC ngày 02/7/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K về việc Tư vấn xác định giá đất đối với dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) của Công ty TNHH Công viên Châu Á, phần diện tích xác định không bao gồm 65 lô đất có diện tích 60.749 m².

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Căn cứ theo bản vẽ tổng mặt bằng khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) kèm theo Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 07/3/2013 của UBND thành phố Đà Nẵng, có 01 khách sạn thuộc hợp phần 2 (diện tích: 68 m * 28 m = 1.904 m²) được xây trên phần diện tích 65 lô đất. Do đó, đơn vị tư vấn loại doanh thu của khách sạn này ra khi tính toán giá đất.

-> Tổng diện tích đất xây dựng khách sạn là: 18.967 m² – 1.904 m² = 17.653 m².

- Căn cứ theo Thuyết minh điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình nhà biểu diễn đa năng thành phố Đà Nẵng do Viện quy hoạch xây dựng Đà Nẵng lập ngày 08/02/2007, tổng diện tích sàn sử dụng Nhà biểu diễn đa năng là 9.807,7 m² và chiều cao là 02 tầng. Trong đó, diện tích đất xây dựng công trình là 6.128,7 m². Do đó, đơn vị tư vấn xác định diện tích sàn sử dụng tầng 1 là 6.128,7 m² và diện tích sàn sử dụng tầng 2 là: 9.807,7 m² – 6.128,7 m² = 3.679 m².

- Căn cứ theo Điều 3 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“3. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh/diện tích sàn xây dựng

a) Đối với các Dự án nhà cao tầng như Dự án căn hộ chung cư, căn hộ khách sạn; Dự án cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ; căn hộ cho thuê; kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng:

- Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công: diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.”

* Bảng xác định diện tích kinh doanh

STT	Công trình	Diện tích đất xây dựng (m ²)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Tỷ lệ	Diện tích kinh doanh (m ²)	Diện tích kinh doanh tầng 1 (m ²)	Diện tích kinh doanh các tầng còn lại (m ²)
1	Khách sạn	17.063,0	3	51.189	75%	38.391,8	12.797,3	25.594,5
2	Nhà hàng	5.595,0	3	16.785	75%	12.588,8	4.196,3	8.392,5
3	Nhà ga xe điện	400,0	3	1.200	75%	900,0	300,0	600,0
3	Nhà điều hành + kỹ thuật	3.642,0	3	10.926	75%	8.194,5	2.731,5	5.463,0
4	Công chào, khu nhà đón tiếp	2.694,0	3	8.082	75%	6.061,5	2.020,5	4.041,0
5	Khu vui chơi trong nhà	4.000,0	3	12.000	75%	9.000,0	3.000,0	6.000,0

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Công trình	Diện tích đất xây dựng (m2)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng (m2)	Tỷ lệ	Diện tích kinh doanh (m2)	Diện tích kinh doanh tầng 1 (m2)	Diện tích kinh doanh các tầng còn lại (m2)
6	Nhà biểu diễn đa năng	6.128,7	2	9.807,7	75%	7.355,8	4.596,5	2.759,3
	Tổng					82.492,3	29.642,0	52.850,3

2. Giá cho thuê mặt bằng tầng 2 trở lên

- Về kết quả khảo sát thu thập thông tin: Tương tự Mục 3.2 – Chi tiết 2.2 (Trang 29, 30 Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này).

2.1. Bảng thông tin tài sản so sánh

TT	TSSS		Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Yếu tố so sánh					
1	Mục đích sử dụng	Mặt bằng cho thuê	Mặt bằng cho thuê	Mặt bằng cho thuê	Mặt bằng cho thuê	Mặt bằng cho thuê
2	Pháp lý		Hợp đồng cho thuê văn phòng số 03/2014/HĐTVP ngày 01/01/2014 giữa Công ty TNHH Vạn Hai Việt Nam và Trung tâm Phát triển hạ tầng CNTT Đà Nẵng	Hợp đồng cho thuê văn phòng số 1205/HĐTVP-ACBR.12 ngày 20/02/2012 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc ACB và Công ty TNHH Schneider Electric Việt Nam và Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 04/9/2013	Hợp đồng thuê văn phòng ngày 15/11/2013 giữa Bưu điện thành phố Đà Nẵng và Chi nhánh Công ty TNHH Mỹ phẩm LG-VINA	
3	Vị trí, địa điểm	Diện tích thương mại, dịch vụ nằm trong Dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đà Nẵng (Asia Park), phường Hòa	Tầng 9, tòa nhà Software Park Tower, số 2 Quang Trung, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 1,8km.	Tầng 6, tòa nhà Đà Nẵng ACB Tower, 218 Bạch Đằng, phường Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 450m.	Tầng 8, tòa nhà Bưu điện thành phố Đà Nẵng, 155 Nguyễn Văn Linh, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Cách	

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	TSSS		Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Yếu tố so sánh					
			Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng). Cách trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 2,4km.			trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 1,4km.
4	Ngày HD/PLHD			Ngày 01/01/2014 Đến 31/12/2014	Ngày 01/11/2013 Đến 31/10/2015	Ngày 01/02/2014 Đến 31/01/2019
5	Thời hạn cho thuê		Năm 2015	Năm 2010	Năm 2010	Năm 2014
6	Tầng thuê			Tầng 9	Tầng 6	Tầng 8
7	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
8	Hiện trạng môi trường, an ninh		Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Giá cho thuê tại thời điểm định giá đất			267.072 đồng/m ² /tháng chưa bao gồm phí dịch vụ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.	294.000 đồng/m ² /tháng đã bao gồm phí dịch vụ và thuế giá trị gia tăng.	231.880 đồng/m ² /tháng chưa bao gồm phí dịch vụ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
10	Đơn giá cho thuê tại thời điểm định giá			267.072	267.273	231.880

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	TSSS	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Yếu tố so sánh				
	đất chưa bao gồm VAT (đồng/m ² /tháng)				

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 vị trí

Qua khảo sát thực tế, 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, có mức giá thuê bằng khoảng 70%-80% 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 60%-70% so với khu vực trung tâm; những khu vực xa trung tâm trên 10km mức giá thuê chỉ bằng khoảng 40%-50% so với khu vực trung tâm.

Căn cứ các nguồn thông tin thu thập được, qua khảo sát thực tế, đơn vị tư vấn phân chia nhóm tài sản với các cự ly khoảng cách đến khu trung tâm như sau:

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

TSCĐG có vị trí nằm trong Dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park), phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng (Nay là phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng). Cách trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 2,4km.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

TSSS1 có vị trí tại tòa nhà Software Park Tower, số 2 Quang Trung, phường Hai Châu, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 1,8km nên có lợi thế hơn TSCDG. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 115%.

TSSS2 có vị trí tại tòa nhà Đà Nẵng ACB Tower, 218 Bạch Đằng, phường Hai Châu, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 450m nên có lợi thế hơn TSCDG. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 120%.

TSSS3 có vị trí tại tòa nhà Bưu điện thành phố Đà Nẵng, 155 Nguyễn Văn Linh, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Cách trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 1,4km nên có lợi thế hơn TSCDG. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của tòa nhà:

Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình, quy định tại Bảng 1, QCVN 03:2022/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng, như sau:

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

Căn cứ quy định nêu trên, tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng theo thiết kế của TSCDG và 03 TSSS là: (50 năm + 100 năm) / 2 = 75 năm.

Đơn vị tư vấn điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà như sau:

STT	Nội dung	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Tòa nhà	Chưa đưa vào sử dụng	Đưa vào sử dụng năm 2010	Đưa vào sử dụng năm 2010	Đưa vào sử dụng năm 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Nội dung	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
2	Thời điểm đưa vào sử dụng	Năm 2015	Năm 2010	Năm 2010	Năm 2014
3	Tỷ lệ chất lượng còn lại	100%	100% - (2015 – 2010) / 75 = 93,33%	100% - (2015 – 2010) / 75 = 93,33%	100% - (2015 – 2014) / 75 = 98,67%
4	Tỷ lệ điều chỉnh		7,14%	7,14%	1,35%

2.3. Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh, xác định giá cho thuê mặt bằng của các tầng không phải tầng 1 ước tính của TSCĐG

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
1	Giá cho thuê chưa bao gồm VAT (đồng/m ² /tháng)		267.072	267.273	231.880
2	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
	Vị trí	Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 2,4km.	Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 1,8km.	Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 450m.	Cách trung tâm hành chính thành phố Đà Nẵng khoảng 1,4km.
2.1	Tỷ lệ	100%	115,00%	120,00%	110,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-16,67%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-34.835	-44.545	-21.080
2.2	Chất lượng còn lại của công trình	Đưa vào sử dụng năm 2015	Đưa vào sử dụng năm 2010	Đưa vào sử dụng năm 2010	Đưa vào sử dụng năm 2014
	Tỷ lệ	100%	93,33%	93,33%	98,67%
	Tỷ lệ điều chỉnh		7,14%	7,14%	1,35%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		19.077	19.091	3.134
	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
2.3	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
2.4	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
3	Giá cho thuê ước tính của tài sản cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m²/tháng)		251.313	241.818	213.934
	Giá cho thuê của tài sản cần định giá (đồng/m²/tháng)	235.688			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá cho thuê của tài sản		-6,22%	-2,53%	10,17%

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐÁT

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	cần định giá với giá cho thuê ước tính theo tài sản so sánh				

2.4. Xác định giá cho thuê tầng 1

Thời điểm định giá đất tháng 5/2013 là thời điểm trong quá khứ, việc thu thập thông tin gặp nhiều khó khăn, đơn vị tư vấn không thu thập được giá cho thuê mặt bằng cả tầng 1 và tầng 2 của các tòa nhà trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng thông tin giá cho thuê tại một số tòa nhà tại địa bàn thành phố Đà Nẵng thời điểm năm 2015-2017 để vận dụng, đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ giá cho thuê tầng 2 trở lên và tầng 1 như sau:

ĐVT: đồng/m²/tháng hoặc USD/m²/tháng

STT	Tòa nhà	Địa chỉ	Giá cho thuê mặt bằng		Tỷ lệ (3) = (2) / (1)	Nguồn thông tin
			Tầng 1 (1)	Tầng 2 (2)		
1	Tòa nhà số 02 Quang Trung	02 Quang Trung	366.000	239.000	65%	Quyết định số 8413/QĐ-UBND 06/12/2016 của UBND thành phố Đà Nẵng về giá cho thuê văn phòng, hội trường, phòng họp tại Tòa nhà số 2 Quang Trung
2	Vinh Plaza	253-255-257 Hùng Vương	17 USD	10,3 USD	61%	Colliers Quý 1/2017 - Báo cáo Nghiên cứu thị trường Đà Nẵng
3	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	23 USD	18 USD	78%	Colliers Quý 1/2017 - Báo cáo Nghiên cứu thị trường Đà Nẵng
4	TTTTM Vincom	910A Ngõ Quyền	724.200	639.000	88%	Hợp đồng cho thuê L1-04/2015/HDT/TTTTM-VCDN ngày 30/6/2015 và L2-03/2015/HDT/TTTTM-VCDN ngày 30/6/2015

STT	Tòa nhà	Địa chỉ	Giá cho thuê mặt bằng		Nguồn thông tin
			Tầng 1	Tầng 2	
			(1)	(2)	
5	Tòa nhà One Opera	115 Nguyễn Văn Linh	713.527	250.000	Hợp đồng cho thuê ngày 10/6/2015 và Hợp đồng cho thuê ngày 03/4/2017
	Tỷ lệ bình quân				

Vậy giá cho thuê tầng 1 là: $(235.688 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng}) / 65\% = 362.597 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng}$.

3. Tỷ lệ lấp đầy

- Căn cứ theo Điều 3 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

"2. Tỷ lệ lấp đầy

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, căn hộ cho thuê và các loại hình dịch vụ khác (bao gồm tầng hầm trồng giữ xe, bãi đỗ xe theo quy hoạch được phê duyệt), cụ thể như sau:
 Đối với địa bàn các phường: Hải Châu, Hòa Cường, Thanh Khê, An Khê, An Hải, Sơn Trà: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh 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."

- Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy của nhà hàng tương đương với tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ là: "Tỷ lệ lấp đầy 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".

II. Xác định doanh thu

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Diện tích cho thuê tầng 1 (m2)	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m2/tháng)	Diện tích cho thuê tầng 2 (m2)	Giá cho thuê tầng 2 (đồng/m2/tháng)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = [(2) * (3) + (4) * (5)] * (6) * (7)	(9)	(10) = (8) * (9)
1	29.642		52.850		-	-	-	0,879	-
2	29.642	362.597	52.850	235.688	-	-	-	0,773	-
3	29.642	394.022	52.850	251.052	12	50%	149.686.828.511	0,679	101.654.219.832
4	29.642	428.171	52.850	267.418	12	55%	177.044.802.175	0,597	105.683.117.025
5	29.642	465.279	52.850	284.851	12	60%	207.692.969.159	0,525	108.974.487.755
6	29.642	505.603	52.850	303.420	12	65%	241.978.700.895	0,461	111.599.125.206
7	29.642	549.422	52.850	323.199	12	70%	280.283.984.980	0,405	113.622.029.222
8	29.642	597.039	52.850	344.268	12	75%	323.028.775.307	0,356	115.102.849.939
9	29.642	648.782	52.850	366.710	12	80%	370.674.661.291	0,313	116.096.298.576
10	29.642	705.010	52.850	390.615	12	85%	423.728.886.318	0,275	116.652.527.778
11	29.642	766.111	52.850	416.079	12	90%	482.748.748.349	0,242	116.817.483.715
12	29.642	832.507	52.850	443.202	12	90%	519.486.080.891	0,213	110.494.640.830
13	29.642	904.658	52.850	472.094	12	90%	559.074.796.673	0,187	104.524.433.333
14	29.642	983.062	52.850	502.869	12	90%	601.740.339.209	0,164	98.886.644.881
15	29.642	1.068.260	52.850	535.650	12	90%	647.726.277.400	0,144	93.562.246.261
16	29.642	1.160.843	52.850	570.569	12	90%	697.295.784.290	0,127	88.533.324.273
17	29.642	1.261.449	52.850	607.763	12	90%	750.733.237.973	0,112	83.783.014.948
18	29.642	1.370.775	52.850	647.382	12	90%	808.345.954.851	0,098	79.295.440.826
19	29.642	1.489.575	52.850	689.584	12	90%	870.466.066.286	0,086	75.055.652.045
20	29.642	1.618.672	52.850	734.537	12	90%	937.452.550.649	0,076	71.049.571.006
21	29.642	1.758.957	52.850	782.420	12	90%	1.009.693.433.745	0,067	67.263.940.396

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K. Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	(1)	Diện tích cho thuê tầng 1 (m2)	(2)	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m2/tháng)	(3)	Diện tích cho thuê tầng 2 (m2)	(4)	Giá cho thuê tầng 2 (đồng/m2/tháng)	(5)	Số tháng kinh doanh	(6)	Tỷ lệ lấp đầy	(7)	Doanh thu (đồng)	(8) = [(2) * (3) + (4) * (5)] * (6) * (7)	Hệ số chiết khấu (lần)	(9)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)	(10) = (8) * (9)
22	29.642	29.642	1.911.400	2.077.054	52.850	833.425	12	90%	1.087.608.171.703	0,059	63.686.274.360								
23	29.642	29.642	2.077.054	2.257.066	52.850	887.754	12	90%	1.171.650.231.618	0,051	60.304.812.630								
24	29.642	29.642	2.257.066	2.452.678	52.850	945.626	12	90%	1.262.309.886.505	0,045	57.108.477.434								
25	29.642	29.642	2.452.678	2.665.243	52.850	1.007.269	12	90%	1.360.117.242.525	0,040	54.086.833.000								
26	29.642	29.642	2.665.243	2.896.231	52.850	1.072.932	12	90%	1.465.645.517.977	0,035	51.230.047.518								
27	29.642	29.642	2.896.231	3.147.238	52.850	1.142.874	12	90%	1.579.514.595.174	0,031	48.528.857.388								
28	29.642	29.642	3.147.238	3.419.999	52.850	1.217.376	12	90%	1.702.394.868.117	0,027	45.974.533.628								
29	29.642	29.642	3.419.999	3.716.398	52.850	1.296.735	12	90%	1.835.011.410.832	0,024	43.558.850.303								
30	29.642	29.642	3.716.398	4.038.486	52.850	1.381.267	12	90%	1.978.148.493.305	0,021	41.274.054.856								
31	29.642	29.642	4.038.486	4.388.488	52.850	1.471.310	12	90%	2.132.654.474.266	0,018	39.112.840.222								
32	29.642	29.642	4.388.488	4.768.824	52.850	1.567.222	12	90%	2.299.447.102.533	0,016	37.068.318.615								
33	29.642	29.642	4.768.824	5.182.122	52.850	1.669.387	12	90%	2.479.519.261.307	0,014	35.133.996.889								
34	29.642	29.642	5.182.122	5.631.239	52.850	1.778.211	12	90%	2.673.945.192.737	0,012	33.303.753.377								
35	29.642	29.642	5.631.239	6.119.280	52.850	1.894.130	12	90%	2.883.887.243.238	0,011	31.571.816.114								
36	29.642	29.642	6.119.280	6.649.618	52.850	2.017.606	12	90%	3.110.603.173.464	0,010	29.932.742.366								
37	29.642	29.642	6.649.618	7.225.918	52.850	2.149.130	12	90%	3.355.454.080.581	0,008	28.381.399.379								
38	29.642	29.642	7.225.918	7.852.164	52.850	2.289.228	12	90%	3.619.912.984.519	0,007	26.912.946.281								
39	29.642	29.642	7.852.164	8.532.685	52.850	2.438.459	12	90%	3.905.574.134.269	0,007	25.522.817.057								
40	29.642	29.642	8.532.685	9.272.185	52.850	2.597.419	12	90%	4.214.163.095.071	0,006	24.206.704.546								
41	29.642	29.642	9.272.185	10.075.774	52.850	2.766.740	12	90%	4.547.547.682.485	0,005	22.960.545.383								
42	29.642	29.642	10.075.774		52.850	2.947.099	12	90%	4.907.749.814.959	0,004	21.780.505.840								

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Năm dự án	Diện tích cho thuê tầng 1 (m2)	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m2/tháng)	Diện tích cho thuê tầng 2 (m2)	Giá cho thuê tầng 2 (đồng/m2/tháng)	Số tháng kinh doanh	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu (lần)	Doanh thu quy về thời điểm định giá đất (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = [(2) * (3) + (4) * (5)] * (6) * (7)	(9)	(10) = (8) * (9)
43	29.642	10.949.008	52.850	3.139.216	12	90%	5.296.958.362.613	0,004	20.662.968.508
44	29.642	11.897.922	52.850	3.343.856	12	90%	5.717.543.076.540	0,003	19.604.519.765
45	29.642	12.929.075	52.850	3.561.837	12	90%	6.172.069.690.123	0,003	18.601.937.990
46	29.642	14.049.595	52.850	3.794.027	12	90%	6.663.316.291.649	0,003	17.652.182.471
47	29.642	15.267.226	52.850	4.041.354	12	90%	7.194.291.075.952	0,002	16.752.382.973
48	29.642	16.590.386	52.850	4.304.803	12	90%	7.768.251.592.001	0,002	15.899.829.917
49	29.642	18.028.219	52.850	4.585.426	12	90%	8.388.725.613.306	0,002	15.091.965.143
50	29.642	19.590.665	52.850	4.884.343	12	90%	9.059.533.768.833	0,002	14.326.373.209
	Tổng								2.838.884.335.006

CHI TIẾT 2.4: XÁC ĐỊNH CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

- Căn cứ theo Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, chi phí phát triển được xác định như sau:

"3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);
- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công, chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Chi phí thiết bị;
- Chi phí quản lý dự án;
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình."

- Đơn vị tư vấn xác định chi phí phát triển của dự án như sau:

Chi phí phát triển	=	Chi phí đầu tư xây dựng	+	Chi phí hoạt động + trông giữ xe	+	Chi phí hoạt động + cho thuê mặt bằng	+	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	+	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh
	=	941.838.200.866	+	25.093.203.425	+	283.888.433.501	+	30.898.163.693	+	192.257.700.223 + (15% * V ₁)
	=	1.473.975.701.706	+	(15% * V ₁)						

CHI TIẾT 2.4.1: XÁC ĐỊNH CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

- Căn cứ theo Khoản 4, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024, cụ thể như sau:

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

Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

- Tại thời điểm định giá đất tháng 5/2013, dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park) không có Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng, không có Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất xác định chi phí đầu tư xây dựng theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố. Cụ thể như sau:

- + Suất vốn đầu tư được xác định theo Quyết định số 439/QĐ-BXD ngày 26/4/2013 của Bộ Xây dựng về việc công bố tập suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2012.
- + Hạ tầng kỹ thuật được tính cho cả dự án với diện tích 534.993 m². Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật được áp dụng theo Bảng IV.2 Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị: Khu đô thị quy mô từ 50 đến 100 ha: 6.750.000.000 đồng/ha ~ 675.000 đồng/m². Giá trị chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 675.000 đồng/m² / 1,1 = 613.636 đồng/m².
- + Diện tích sàn xây dựng các công trình còn lại đã được xác định tại Chi tiết 2.3.2. Đối với các công trình còn lại, doanh thu được xác định từ việc cho thuê văn phòng. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng suất vốn đầu tư được áp dụng theo Bảng I.7 Suất vốn đầu tư xây dựng công trình trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc: Trụ sở cơ quan, văn phòng làm việc ≤ 5 tầng: 7.960.000 đồng/m². Giá trị chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 7.960.000 đồng/m² / 1,1 = 7.236.364 đồng/m².
- + K_{ig} được xác định theo các Quyết định công bố chỉ số giá xây dựng thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

STT	Nội dung	Quý IV/2012 so với năm 2006 (3)	Năm 2011 so với năm 2006 (4)	Quý IV/2012 so với năm 2011 (5) = (3) / (4)	Quý I/2013 so với năm 2011 (6)	Quý I/2013 so với Quý IV/2012 (7) = (6) / (5)
I	Công trình xây dựng dân dụng					
1	Công trình trụ sở cơ quan, văn phòng	237,00%	207,75%	114,08%	115,61%	101,34%
II	Công trình hạ tầng kỹ thuật	251,41%	215,26%	116,41%	118,46%	101,71%
1	Công trình mạng cấp nước	284,98%	238,60%	119,44%	123,29%	103,22%
2	Công trình mạng thoát nước	269,44%	228,91%	117,71%	120,86%	102,68%
3	Công trình xử lý nước thải	199,82%	178,28%	112,08%	111,22%	99,23%

- Bảng tính chi phí đầu tư xây dựng chưa quy về thời điểm định giá đất

STT	Công trình	ĐVT	Khối lượng	Suất vốn đầu tư	Chỉ số giá xây dựng	Thành tiền
1	Hạ tầng kỹ thuật	m2	534.993,0	613.636	1,0171	333.905.737.495
2	Khách sạn	m2	51.189	7.236.364	1,0134	375.396.606.037
3	Nhà hàng	m2	16.785	7.236.364	1,0134	123.093.477.746
4	Nhà ga xe điện	m2	1.200	7.236.364	1,0134	8.800.248.632
5	Nhà điều hành + kỹ thuật	m2	10.926	7.236.364	1,0134	80.126.263.798
6	Công chào, khu nhà tiếp đón	m2	8.082	7.236.364	1,0134	59.269.674.539
7	Khu vui chơi trong nhà	m2	12.000	7.236.364	1,0134	88.002.486.324
8	Nhà biểu diễn đa năng	m2	9.807,7	7.236.364	1,0134	71.925.165.427
	Tổng					1.140.519.659.998

- Thời gian xây dựng dự án: Tương tự Mục 2, Chi tiết 2.3 (Trang 34-35 Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này), căn cứ theo Văn bản số 7617/UBND-QLĐT ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng và Báo cáo dự án đầu tư, đơn vị tư vấn xác định thời gian xây dựng là 02 năm.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THẮNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- Bảng tính chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm định giá đất

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Tổng	Năm dự án	
			1	2
1	Hạ tầng kỹ thuật	333.905.737.495	166.952.868.747	166.952.868.747
2	Khách sạn	375.396.606.037	187.698.303.018	187.698.303.018
3	Nhà hàng	123.093.477.746	61.546.738.873	61.546.738.873
4	Nhà ga xe điện	8.800.248.632	4.400.124.316	4.400.124.316
5	Nhà điều hành + kỹ thuật	80.126.263.798	40.063.131.899	40.063.131.899
6	Công chào, khu nhà tiếp đón	59.269.674.539	29.634.837.270	29.634.837.270
7	Khu vui chơi trong nhà	88.002.486.324	44.001.243.162	44.001.243.162
8	Nhà biểu diễn đa năng	71.925.165.427	175.663.963.014	175.663.963.014
9	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	1.140.519.659.998	570.259.829.999	570.259.829.999
10	Tỷ suất chiết khấu		13,77%	13,77%
11	Hệ số chiết khấu		0,88	0,77
12	Chi phí xây dựng quy về thời điểm định giá đất	941.838.200.866	501.248.849.172	440.589.351.694

CHI TIẾT 2.4.2: XÁC ĐỊNH MỘT SỐ CHI PHÍ KHÁC

1. Chi phí hoạt động trông giữ xe

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

...

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sân dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

- Doanh thu hoạt động trông giữ xe là: 250.932.034.249 đồng

- Chi phí hoạt động trông giữ xe là: 250.932.034.249 đồng * 10% = **25.093.203.425 đồng**

2. Chi phí hoạt động cho thuê mặt bằng

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

...

b) Chi phí quản lý vận hành được tính bằng 10% trên doanh thu trước thuế đối với loại hình cho thuê sân dịch vụ - thương mại, văn phòng, giáo dục, y tế, căn hộ cho thuê, cho thuê chỗ để xe/giữ xe, kinh doanh cho thuê kho, bến bãi trong Khu công nghiệp, cụm công nghiệp.”

- Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng là: 2.838.884.335.006 đồng

- Chi phí hoạt động cho thuê mặt bằng là: 2.838.884.335.006 đồng * 10% = **283.888.433.501 đồng**

3. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án.”

- Doanh thu trước thuế = Doanh thu hoạt động trông giữ xe + Doanh thu hoạt động cho thuê mặt bằng
= 250.932.034.249 đồng + 2.838.884.335.006 đồng = 3.089.816.369.255 đồng

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng = 3.089.816.369.255 * 1% = **30.898.163.693 đồng**

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

- Căn cứ theo Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng, cụ thể như sau:

“2. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/ND-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định số 71/2024/ND-CP.”

Tổng chi phí đầu	=	Chi phí đầu tư xây	+	Chi phí hoạt động	+	Chi phí tiếp thị,
tư xây dựng và chi	=	dựng		trông giữ xe		quảng cáo, bán hàng
phí kinh doanh	=	941.838.200.866	+	25.093.203.425	+	30.898.163.693
	=	1.281.718.001.484				

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = (Tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh + V_1) * 15%

= (1.281.718.001.484 + V_1) * 15%

= 192.257.700.223 + (V_1 * 15%)

+ Trong đó: V_1 là giá trị của khu đất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

MỘT SỐ HÌNH ẢNH VỀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ



Vị trí khu đất cần định giá



Hình ảnh hiện trạng

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thang Long – T.D.K Auditing and Evaluation Company Limited

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT



Hình ảnh hiện trạng



Hình ảnh hiện trạng



Hình ảnh hiện trạng